



MUHU VALLA ÜLDPLANEERING



Muhu Vallavalitsus



MUHU VALLA ÜLDPLANEERING

Konsultant: OÜ Hendrikson&Ko



Aprill 2022



Sisukord

Sissejuhatus.....	6
1. Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamise alused	7
1.1. Rahvastiku suundumused.....	7
1.2. Asustusstruktuuri põhijooned.....	7
1.3. Muhu saare väärtused.....	8
1.4. Arenguvision ja ruumilise arengu vajadused	10
2. Ruumilise arengu põhimõtted.....	12
3. Maa- ja ruumikasutuse määramine	15
4. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud	17
5. Valla territooriumi kasutus- ja ehitustingimused maakasutuse lõikes	19
5.1. Ehitustegevus keske külas (kesselaid).....	20
5.2. Elamuehitus.....	21
5.2.1. Elamuehitus liiva külas keskuse maa-alal	21
5.2.2. Elamuehitus mujal valla territooriumil.....	22
5.3. Ühiskondlikud hooned	24
5.4. Keskuse maa-ala.....	24
5.5. Puhke- ja virgestusrajatiste maa-ala.....	27
5.5.1. Liikumisrajad.....	28
5.5.2. Puhkekohad ja telkimisalad.....	30
5.6. Supelranna maa-ala	30
5.7. Äri- ja tootmise maa-ala.....	31
5.8. Sadama maa-ala. Lautrid.....	32
5.9. Kalmistu maa-ala.....	34
5.10. Riigikaitse maa-ala.....	34
5.11. Jäätmekäitluse maa-ala.....	36
5.12. Väärtuslik põllumajandusmaa.....	36
5.13. Kohaliku tähtsusega põllumajandusmaa	39
5.14. Mäetööstuse maa-ala.....	40
6. Valla territooriumi kasutus- ja ehitustingimused teemavaldkondade lõikes...41	41
6.1. Väärtuslikud maastikud.....	41
6.1.1. Ilusa vaatega alad	43



6.2. Kultuuripärandi säilimise meetmed	44
6.2.1. Riiklikul tasandil kaitstavad kultuurimälestised.....	44
6.2.2. Kohalikul tasandil väärtuslik kultuuripärand	45
6.2.2.1. Pärandkultuuriobjektid ja maaehituspärand.....	46
6.2.2.2. XX sajandi arhitektuur.....	47
6.2.2.3. Vaatamisväärsused	47
6.2.2.4. Looduslikud pühapaigad.....	48
6.2.2.5. Militaarpärand.....	48
6.2.2.5. Arheoloogiatundlikud alad	49
6.3. Muhu valla miljööväärtus.....	49
6.4. Roheline võrgustik	52
6.5. Kaitstavad loodusobjektid.....	54
6.6. Veekogud ja põhjavesi	55
6.7. Teed ja liikluskorralduse üldised põhimõtted	56
6.7.1. Riigiteed.....	56
6.7.2. Kohalikud teed.....	58
6.7.3. Jalgratta- ja jalgteed	59
6.7.4. Parkimine	59
6.7.5 erateede avalik kasutus.....	61
6.7.6. Suure väina püsiühendus.....	61
6.8. Energiavarustus	62
6.8.1. Elektrivõrgud.....	62
6.8.2. Tuuleenergia.....	63
6.8.3. Päikeseenergia	65
6.8.4. Soojavarustus.....	65
6.9. Lairibäühendus.....	66
6.10. Veevarustus ja reoveekäitlus.....	66
6.11. Tuletõrje veevarustus	68
6.12. Maaparandussüsteemid	69
7. Korduva üleujutusega alad. Mereranna ehituskeeluvööndi täpsustamine	70
7.1. Korduva üleujutusega ala.....	70
7.2. Mereranna ehituskeeluvööndi vähendamine.....	70
7.3. Avalik juurdepääs mererannale.....	75



8. Keskkonnatingimused	77
8.1. Mõra normtasemed.....	77
8.2. Kliimamuutustega arvestamine.....	78
8.3. Radoon	78
9. Valmisolek hädaolukorraks	80
10. KSH tulemustega arvestamine.....	82
11. Üldplaneeringu elluviimine	85
Lisad	86



SISSEJUHATUS

Ruumilise planeerimise kaudu luuakse eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut.

Muhu Vallavolikogu algatas valla üldplaneeringu koostamise ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise 17.02.2016 otsusega nr 121.

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on valla ruumilise arengu põhimõtetes kokkuleppimine. Üldplaneeringuga lahendatakse lähtuvalt ruumilistest vajadustest planeerimisseaduse § 75 toodud ülesanded – määratakse planeeringuala kasutus- ja ehitustingimused; transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri üldised asukohad jt valla arenguks olulised teemad.

Üldplaneeringuga hõlmatav ala on kogu Muhu valla territoorium.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmarke ja käsitletavat territooriumi. KSH tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses ning planeeringulahendus ja KSH on omavahel kooskõlas.

Erinevate huvide väljaselgitamiseks toimus tihe koostöö huvigruppidega. Lahenduse väljatöötamisel kaasati erinevaid huvigruppe, keda planeering ühel või teisel moel mõjutada võib (riigiasutused, kohalikud elanikud, maaomanikud, ettevõtjad, keskkonnaorganisatsioonid ja kodanikeühendused jt). Laiapõhjalise ja erinevate huvigruppide huvisid arvestava lahenduse saavutamiseks korraldati protsessi vältel mitmeid ühisseminare ja arutelusid.

Üldplaneering koosneb:

- seletuskirjast;
- joonistest, milleks on:
 - joonis 1. Maakasutusplaan. M 1:15 000;
 - joonis 2. Teed ja tehnovõrgud. M 1:25 000;
 - joonis 3. Väljavõte Liiva küla osas. M 1:7000.

Üldplaneeringu joonist tuleb alati vaadelda koos asja- ja ajakohaste seadusest tulenevate kitsendustega, mis kuvatakse Maa-ameti kaardil. Vastava seadusandluse muutumisel lähtutakse kitsenduste määramisel õigusaktist.

Üldplaneeringu koostamist konsulteeris Hendrikson&Ko OÜ, keskkonnamõju strateegilist hindamist viis läbi Skepast&Puhkim OÜ.
Kaanefotod ja kujundus Hendrikson&Ko OÜ.



1. ÜLDPLANEERINGU LAHENDUSE VÄLJATÖÖTAMISE ALUSED

1.1. RAHVASTIKU SUUNDUMUSED

Muhu rahvaarvu muutumise pikaajaliseks valdavaks tendentsiks on alates 20. sajandi teisest veerandist kuni 2012. aastani olnud kahanemine. Saare suurim rahvaarv, ligi 6000 elanikku, fikseeriti I maailmasõja algul. Perioodil 2000-2012 kahanes rahvaarv 21%, 1918 elanikult 1514 elanikuni. Rahvaarvu kahanemist prognoosib ka Statistikaameti poolt 2014. aastal koostatud maakondlik rahvastikuprognosis, mille kohaselt aastaks 2040 kahaneb rahvaarv Saare maakonnas ligikaudu 25%. Samas Muhu vallas on alates 2013. aastast rahvaarv näidanud kasvutrendi. 01.01.2021. aasta seisuga elab Muhu vallas registreeritud elukoha järgi 1974 inimest.

Kasvamas on ka saare hooajalise elanikkonna arvukus. Suveperioodil suureneb elanike arv hinnanguliselt pea kaks korda.

Muhu valla arengu kavandamisel lähtutakse eeldusest, et rahvaarv pikas perspektiivis pigem kasvab või säilitab vähemalt tänase taseme. Selleks tuleb soodustada töökohtade loomist, kujundada kohapõhiste väärtuste hoidmisel põhinev elukeskkond, luua elukoha osas valikuvõimalusi ning arendada mitmekülgeid sotsiaalteenuseid ja puhkevõimalusi.

1.2. ASUSTUSSTRUKTUURI PÕHIJOONED

Muhu vald on hõreda asustusega¹, asustus paikneb suhteliselt ühtlaselt üle saare. Ajalooliselt asusid rannikul traditsioonilised kalurikülad ja sisemaal põllumajandusega tegelevad külad, tänapäeval selge erisus külade vahel puudub.

Vallas on 52 küla, külad on elanike arvu poolest pigem väikesed. Rahvaarvult suurim (ligi 200 elanikku) on Liiva küla, kuhu on koondunud erinevad teenused ja valdav osa saare töökohtadest. Seetõttu on Liivast kujunenud valla tasandil oluline tõmbekeskus.

Külatüübilt on valdav osa saare küladest tihedad sumbkülad. Sumbkülale on omane õuede asetsemine kobaras ümber keskse külaväljaku. Paljudes külates selgeilmeline väljak puudub, seda asendab läbi küla looklev tee, mis mõnes kohas väljakutaoliselt laieneb. Õuede suurus ja paiknemistihedus külates on erinev. Enamasti on küla keskel asetsevad õued oma aiamaadega väiksemad kui küla

¹ Statistikaameti andmetel on seisuga jaanuar 2018 Muhu valla rahvastikutihedus 9,1 in/km² kohta, mis on väiksem Saare maakonna keskmisest (sh Kuressaare linn) (11,3 in/km²) ja kogu Eesti maalisest asustuspikkonnast (9,5 in/km²).



välisserval, eriti karja- või heinamaapoolsed, kus õued tihti koos kõrval asuva koplga palju hõredamalt paiknevad.² Esineb ka ahel-, rida- ja hajakülasid.

Küladele annavad eripärase ilme kiviaiad, mis piiravad õuesid, aga ka põlde, karja- ja heinamaid.



Skeem 1.2.1. Õuealade ja hoonete paigutus Koguva külas.

Juba väljakujunenud asustusstruktuuris üldplaneeringuga muudatusi ei kavandata. Muhu vald on hajaasustusega ala. Kompaktse hoonestusega ala põhimõttel³ tiheneb Liiva küla, mujal valla territooriumil toimub ehitustegevus lähtuvalt külade struktuurist.

1.3. MUHU SAARE VÄÄRTUSED

Piirkonnale iseloomulikud väärtused on **looduslikud, kultuurilised, majanduslikud või sotsiaalsed nähtused või alad**, mida kohalik kogukond ise väärtuslikuks peab ja väärtusena määratleb. Piirkonnale omased väärtused planeeringulahenduse lähtekohana tagavad valla edasise arengu jätkusuutlikkuse.

Oluline on arvestada, et väärtuste määratlemine ja nende esiletoomine ei tähenda arengu ja uuenduste peatamist, vaid piirkonna omapäraga arvestamist arengu suunamisel ning arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel.

² Eesti külavormid 20. sajandi keskpaigani. Alamastme uurimustöö. K. Väli, Tartu 2001.

³ Küla osa, kus hooned paiknevad üksteisele lähedal (kompaktselt). Hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääs tagatakse sidusa ja naaberalade vajadusi arvestava teedevõrgu kaudu. Maa- ja ruumikasutuse planeerimisel pööratakse tähelepanu üldkasutatavate rohealade (haljastuse/pargialade/puhkealade jm) olemasolule ja kujundamisele.

Muhu saare väärtused**1. Kohalik elanikkond, saarel valitsev kogukondlik elulaad, mitmekesised kultuuritavad.**

Piirkondlik identiteet väljendub elulaadis ja elatusviisides, Muhu rahvarõiva, käsitöö ja toiduvalmistamise traditsioonides, traditsiooniliste tövõtete kasutamises, taluarhitektuuris. Muhu rahvastikku iseloomustab suur järjepidevus – umbes kolmveerand neist on sünnilt muhulased või muhulaste järeltulijad. Muhulaseks olemise tunne ja Muhu identiteet kütkestab ja toob valda elama senised suvitajad ja noored pered.

2. Geograafiline asukoht, puhas ja kaunis looduskeskkond, looduskaitsetud väärtused.

Muhu saar kui väike mereriik kahe väina vahel. Mererand, kadakased karjamaad, kalapaadid, uisulaev, lautrid, sadamad. Mitmekesine loodus, mis omab looduskaitset- ja puhkeväärtust. Kaunid teelõigud ja avanevad vaated merele. Suurepärased tingimused elamiseks, matkamiseks, puhkamiseks, traditsioonidel põhineva ettevõtlusega tegelemiseks.

3. Asustusstruktuur ja külamiljö.

Säilinud asustusstruktuur ja taluarhitektuur. Miljöväärtus, mille loovad külad koos majade, kiviaedade, teedega, rannaniidud ja kadakased karjamaad. Rehielamud, rohkearvulised kõrvalhooned, majade rookatused, kõrged põlispuud külatee ääres. Laudvooderdus ja muustriliseks värvitud ukseid ja dekoratiivsed väravad. Kitsad ja looklevad teed. Sajandeid samadesse kohtadesse laotud sammaldunud kiviaiad annavad asustusele kindlalt püsivad raamid.

4. Avatus ja maastiku vaadeldavus.

Rannad ja poollooduslikud maastikud. Avanevad kaunid vaated loopealsetele, puis- ja rannaniitudele, saart ümbritsevale merele, merelt saarele.

5. Kultuuritraditsioonid.

Tugev identiteet ja eripärased kultuuritraditsioonid – murre, kombestik, rahvariie, ehituskunst, külastruktuur. Aegade, olude ja inimestega seotud käsitöö. Meri ja kalapüük. Traditsioonilisel viisil valmistatud söök ja jook. Mitmeid sajandeid on meri olnud ühendajaks, kaubateeks, uuenduste toojaks, kultuuri vahendajaks, inspiratsiooniallikaks.

6. Sadamad ja lautrikohad.

Kuivastu sadam tagab ühenduse mandriga. Endised kalasadamad Lõunaranna ja Koguva teenindavad nii kalapaate kui harrastusmeresõitajate väikelaevu. Kallaste, Võrkaia, Kesse-Jaani ja Lalli sadam, paatide randumise võimalus Kesse Abajas. Lautrid – looduslikud randumiskohad paatidele.



1.4. ARENGUVISIOON JA RUUMILISE ARENGU VAJADUSED

Vastavalt kehtivale Muhu valla arengukavale on Muhu valla visioon aastaks 2030 alljärgnev:

Muhu on iseseisev ja haldussuutlik saarvald, kus on elujõuline, kasvav ja jätkusuutlik kogukond ning on tagatud kõik vajalikud teenused. Soodne ettevõtluskeskkond pakub võimalusi erinevate ettevõtete loomiseks ja töökohtade tekkeks. Muhus on jätkuvalt kaunis, turvaline, loodussõbralik ja pärandkultuuri väärtustav keskkond.

Muhu ajalugu, kumbed, geograafiline asend ja eripära on tugevalt mõjutanud saare arengulugu. Kiviaedadega ääristatud külateed ja korrastatud taluaiad annavad tunnistust sellest, et muhulane hoiab ja armastab oma kodu.

Mhus säilinud taluarhitektuur kannab edasi siinse ehituspärandi traditsioone, piirkondlike ehitusmaterjalide väärtusi ja kohalike ehitusmeistrite kasutamise oskusi, mis on unikaalsed kogu Eesti lõikes. Traditsiooniliste ehitusmaterjalide eelistamine, sh taaskasutamine, on oluline Muhule omase miljööväärtuse, kohalike eripärade ja traditsioonide ülalhoidmisel, kliima- ja keskkonnamõjude vähendamisel. Uusarhitektuur peab toetama ja sobituma ajaloolise keskkonnaga, arvestades piirkondlikke väärtusi ja traditsioonilist materjalikasutust.

Uute materjalide ja uusarhitektuuri oskuslik ja traditsioone arvestav kasutamine on lubatud, kui see sobitub olemasolevaga, ei riiva silma ja võimaldab säästlikumalt majandada.

Muhu valla ruumilise arengu vajadused lähtuvad valla asustusstruktuuri säilitamise ja jätkusuutliku edasiarendamise põhimõttest. Liiva küla on ja jääb saare elanike jaoks oluliseks tõmbekeskuseks. Küla keskuse arendamine toimub kompaktse hoonestusega alale omaste põhimõtete alusel, hõlmates elamuid, tootmis- ja äriüksusi, avalikku teenust pakkuvaid asutusi, atraktiivset avalikku ruumi ja puhkealasid jne. Liiva küla visioon on sõnastatud Liiva küla arengukavas: **Liiva küla – Muhu süda**. Muhu süda tähistab nii saare keskust kui ka ettevõtlikkust, elujõudu ning armastust oma kodukoha vastu.

Pikaajalised arengueesmärgid Liiva küla jaoks

- Tegus kogukond, mille liikmed väärtustavad oma küla ja kodusaart.
- Turvaline ja kaunis elukeskkond.
- Jätkusuutlikkus Muhu saare teenindus- ja halduskeskusena.
- Atraktiivsus külalistele, turistidele ja läbisõitjatele.

Liiva küla jätkuvat arendamist keskusena toetab ka Saare maakonnaplaneering 2030+, määrates koondunud teenusvajadust ning kaugust teistest keskustest arvesse võttes **Liiva kohalikuks keskuseks**⁴.

⁴ Kohalik keskus on keskus, mis pakub kodukoha lähedal esmavajalikke teenuseid ning on ka oluliseks kohaliku tasandi töökohtade pakkujaks.



Mujal valla territooriumil lähtutakse ehitustegevuse (elamumajandus, ettevõtlus, puhkemajandus) suunamisel küladele omasest iseloomust ja piirkonna hoonestuslaadist (hoonestuse, põllumassiivide ja metsamaa kõlviku paiknemismustrist).



2. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

Ruumilise arengu põhimõtted annavad suunised edaspidiseks ruumikujunduseks, maakasutuseks ja ehitamiseks valla territooriumil. Need on üldplaneeringu lahenduse oluliseks osaks ning annavad aluse valla territooriumi üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramiseks. Ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud nii valla ruumiliste vajaduste kui ruumilise arengu põhimõtete ja suundumustega Saare maakonnas.⁵

1. Maakasutus- ja ehitustegevusel tuleb arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi ja põhimõtteid. Erisused on lubatud põhjendatud juhtudel kaalutlusotsuse alusel.
2. Maakasutus- ja ehitustegevusel tuleb lähtuda kavandatava ala terviklikkusest - uued hooned peavad sobima ümbruskonda ja harmoneeruma olemasoleva asustusega ja ehituspärandiga. Hoonete rajamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetse piirkonna miljösse (hoonestuse mahud, üldilme, materjalikasutus, haljastus, piirded jne).
3. Keskenduda olemasolevate ja traditsiooniliste väärtuste, sh loodusväärtuste (nt kaitsealused liigid, pankrannikud, vanad loodusmetsad) ja pärandväärtuste (nt ehituspärand, pärandkultuuriobjektid), säilitamisele ja parandamisele, seda nii asustuse kui majandustegevuse suunamisel ja planeerimisel.
4. Kuna tänapäeval on Muhu peamine loodusvara siinsed maastikud ja avatus, on maakasutuse kavandamise olulisim lähtekoht Muhule iseloomuliku külamiljöö, randade ja pärandkoosluste säilitamine, kus loodusväärtused ja ajalooline ehituspärand on ühte põimunud, omades seeläbi kõrget esteetilist, kultuuriajaloolist, ökoloogilist ja identiteediväärtust.
5. Suure avaliku huvi objektiks vallas on eelkõige rannaalad. Keskenduda rannaalade jätkusuutlikule ja loodushoidlikule kasutusele, säilitades väärtuslikud kooslused randadel. Tagada avalik juurdepääs randadele luues selleks avaliku kasutusega puhke-, suplus- ja lautrikohti. Säilitada ja tagada ilusad vaated merele ja merelt.
6. Soosida uuenduslike keskkonnatehnoloogiate kasutamist, kuid need ei tohi halvendada väljakujunenud kultuuriruumi ega kahjustada maastikupilti.
7. Toetada traditsiooniliste tegevusalade – põllumajandus, kalapüük, traditsioonidel põhinev ettevõtlus – jätkumist, mis on oluline kogukonna järjepidevuse ja traditsioonilise rahvakultuuri säilimiseks.

⁵ Saare maakonnaplaneering 2030+.



8. Luua piisavad võimalused puhkemajanduse arenguks maastike väärtusi kahjustamata valla erinevates piirkondades, sh rannal. Luua võimalused Muhu saart ümbritseva matkaraja tekkeks.
9. Sadamaid tuleb arendada multifunktsionaalsetena, mis tagab nende majandusliku võimekuse.
10. Metsa majandamisel (raie, hooldus) tuleb tundlike alade (elamud, puhkealad, ühiskondlikud alad) vahetus läheduses muuhulgas arvestada esteetilise elukeskkonna tagamise eesmärgiga. Raied planeerida maastikku sobitatud lankidena, vältides suurte avatud vaadete ja tuulekoridoride tekkimist, et tagada asula või ehitiste kaitse õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisku eest või tuleohu vähendamine või metsatulekahju leviku tõkestamine.

Arvestada tuleb pärandkultuuriobjektidega, säilitada külateed ja rajad heas seisukorras.

11. Detailsed kavad puhke- ja virgestusmaadel, väärtuslikel maastikel ja asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisku eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) poolt majandatavate metsade osas koostab RMK koostöös kohaliku omavalitsusega. Kavadega hõlmatavad maa-alad (vajaduse põhisel asukoht, ulatus) täpsustatakse valla ja RMK koostöös, arvestades metsade olemist, nende kasvutingimusi, vanuselist jagunemist ning puhke- ja virgestusmaade, väärtuslike maastike ning asula või ehitiste kaitse- ja kasutuseesmärgid ja sotsiaalseid ning kultuurilisi mõjusid.
12. Olulise ruumilise mõjuga ehitisi⁶ ja suurõnnetuse ohuga ettevõtteid⁷ valda ei planeerita.
13. Arvestada kvaliteetse ruumi loome aluspõhimõtetega⁸ ning ligipääsetavuse ja kõiki kaasava elukeskkonna kavandamise ja loomise põhimõtetega⁹.

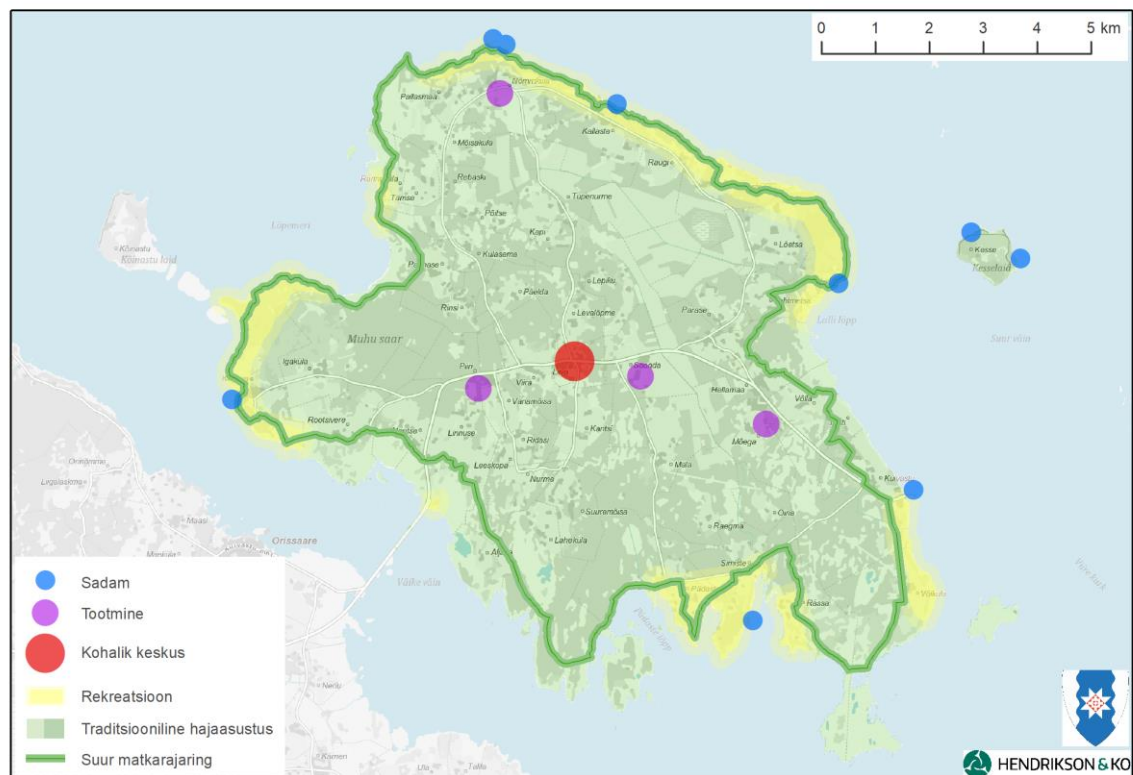
⁶ Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri on toodud Vabariigi Valitsuse 01. oktoobri 2015. a määruses nr 102 (RTI, 06.10.2015, 6).

⁷ Suurõnnetuse ohuga ettevõtte on käitis, kus kemikaali käideldakse künniskogusest suuremas koguses.

⁸ Vt Ruumilooma ekspertrühm. Lõpparuanne ja aruande lisa 4
https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/riigikantselei/strateegiaburoo/lisa_4_kvaliteetse_ruumi_miinimumkriteeriumid.pdf

⁹ https://www.astangu.ee/sites/default/files/media/koiki_kasava_elukeskkonna_kavandamine_loomine.pdf





Skeem 2.1. Olulised teemavaldkonnad valla arengu suunamisel.



3. MAA- JA RUUMIKASUTUSE MÄÄRAMINE

Ruumilise planeerimise eesmärk on kindlaks määrata, kuidas maad ja ruumi edaspidi kasutatakse – kuhu võib ehitada uusi hooneid ja rajatise ja milline on nende kasutusotstarve, millised alad jäävad ehitistest vabaks ja kuidas neid tulevikus kasutatakse (nt väärtuslikud põllumajandusmaad) jne.

Käesolev üldplaneering määrab **maakasutuse juhtotstarbed ning kasutus- ja ehitustingimused ehitustegevuseks**. Üldplaneeringuga määratakse maakasutuse juhtotstarve üldisel tasandil valla ruumilise arengu põhimõtetest lähtuvalt, st arvestades, milline on maakasutuse potentsiaal. Maakasutuse juhtotstarvetega alade piirid maakasutuse joonisel on ligikaudsed ja nende ulatus täpsustatakse vajadusel detailplaneeringuga või maakorraldustoiminguga.

Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud ala kasutamise **valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale või alale perspektiivse maakasutuse põhisuunad**. Näiteks kavandatakse üldplaneeringuga sadama maa-ala juhtotstarbega alad, kuhu rajatavad sadamad tagavad kas ühenduse mandriga või teenindavad kalapaate, harrastusmeresõitjaid jne, tulenevalt logistilisest asukohast, looduslikest tingimustest ja arenguperspektiivist. Kuid sadama maa-alale võib üldplaneeringu järgi planeerida ka vajalikke kaubandus- ja teenindushooneid, majutushooneid, tootmishooneid, infrastruktuuriobjekte ning muud sobivat maakasutust, mis toetab sadamate arengut ja nende kasumlikku majandamist.

Juhtotstarbe määramisel on tegemist perspektiivse maakasutusega, millega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe¹⁰ muutust. Kuni kavandatu elluviimiseni (läbi detailplaneeringu või projekteerimistingimuste andmise) saab maa-ala edasi kasutada senisel otstarbel.

Ehitustegevuse võimalikkuse osas jaguneb valla territoorium põhimõtteliselt kaheks: **alad, kus ehitustegevus on lubatud üldplaneeringuga määratud kasutus- ja ehitustingimusi arvestades ning alad, kus ehitustegevus on üldjuhul välistatud** (nn ehitustegevust välistavad alad).

Aladel, kus ehitustegevus on lubatud, võimaldatakse elamute, äri- ja tootmisettevõtete, ühiskondlike ja puhkeotstarbeliste ehitiste ja teede jm infrastruktuuriobjektide rajamist. Oluline on järgida kasutus- ja ehitustingimusi, mis konkreetse juhtotstarbe või kasutusotstarbe osas on üldplaneeringuga määratud. Üldplaneeringuga määratud kasutus- ja ehitustingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel ja

¹⁰ Vastavalt maakatastriseadusele õigusaktidega lubatud ja nendes sätestatud korras määratud katastriüksuse kasutamise otstarve või otstarbed.



ehitusteatise kohustusega hoonete ehitamisel. Üldplaneeringuga määratud ehitustingimused kehtivad ka vaba ehitustegevuse¹¹ korral.

Kus ehitustegevus on lubatud, kuid pole määratud juhtotstarvet, on soovituslik suund eelkõige elamumajandus, puhkemajandus, mahepõllumajandus, kohalikel traditsioonidel põhinev väiketootmine ja -ettevõtlus.

Ehitustegevust välistavate alade piirid üldplaneeringu joonisel on ligikaudsed ja nende ulatus täpsustatakse vajadusel detailplaneeringuga või maakorraldustoiminguga. Kohalik omavalitsus võib põhjendatud juhul lubada ehitamist (nt tee rajamine, väljakujunenud ajaloolise asustumustri ja külamiljööga arvestava üksikelamu ehitamine, jm põhjendatud juhtudel ehitiste rajamine) ehitustegevust välistavatel aladel, erandi tegemiseks on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda eksperthinnangut kolmandalt osapoolelt¹².

Ehitustegevust üldjuhul välistavad alad

1. Väärtuslikud põllumajandusmaad (vt ka ptk 5.12.).
2. Kohaliku tähtsusega põllumajandusmaad (vt ka ptk 5.13.).
3. Ilusa vaatega alad (vt ka ptk 6.1.1.).
4. Looduslikud pühapaigad (vt ka ptk 6.2.2.4.).
5. Avalikult kasutatavatelt teedelt raskesti ligipääsetavad alad (joonisel vastavalt tähistatud).

Kaitstavatel aladel sõltub ehitamise võimalikkus ala kaitse-eesmärkidest ning ehitustegevus tuleb nendel aladel Keskkonnaametiga kooskõlastada.

Maardlatega kattuvatel aladel on muu otstarbega ehitusseadustiku mõistes püsiva iseloomuga hoonete/rajatiste rajamine võimalik vaid peale maavara ammendumist, kui ei ole maapõueseaduse alusel saadud muu sisuga kooskõlastust.

¹¹ Vaba ehitustegevuse all mõeldakse ehitusteatise, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuseta ehitiste ehitamist.

¹² Eksperthinnangu lähteülesanne täpsustatakse lähtuvalt konkreetsest olukorrast.



4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD

Muhu vald on hajaasustusega ala, kus kehtivast planeerimisseadusest tulenevalt ei ole detailplaneeringu koostamine nõutud. Üldjuhul on ehitamise aluseks projekteerimistingimused. Maakasutuse sihtotstarbe muutmine toimub vastavalt õigusaktidele ja seda ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on läbi avaliku planeerimisprotsessi tagada arendatava keskkonna kvaliteet piirkondades ja juhtudel, kui võib eeldada laia, kattuvate ning potentsiaalselt konfliktsete huvide ringi.

Detailplaneeringu koostamine on nõutav:

1. Liiva küla keskuse maa-alal ehitusloakohustusliku:
 - a. hoone püstitamiseks;
 - b. olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;
 - c. olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;
2. Uue korterelamu ehitamiseks.
3. Nelja või enama elamu ehitamiseks (enam kui 3 majapidamist)¹³, sh selleks vajalike maaüksuste jagamiseks.
4. Ehitusõiguse taotlemisel katastriüksusele, mis on tekkinud katastriüksuse jagamisel¹⁴ neljaks või enamaks katastriüksuseks, mille suurus on väiksem kui 2 ha (va juhul, kui tegemist on elamute rajamisega ajaloolisse talukohta selle algses kohas).
5. Päikeseparkide püstitamiseks väärtuslikel maastikel,¹⁵ kui nende peamine eesmärk on elektrienergia müümine üldvõrku.

Põhjendatud vajadusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid detailplaneeringu koostamise kohustuse osas ning lubada ehitamist projekteerimistingimuste alusel. Erandi tegemisel tuleb lähtuda avaliku huvi olemasolust, kavandatava tegevuse iseloomust, mahust ning asukohast.

Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi olemasolu korral alगतada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida seaduses või kehtivas üldplaneeringus ette nähtud ei ole.

Kohalikul omavalitsusel **tuleb igal juhul kogu valla territooriumil kaaluda** äri- ja tootmisüksuste kavandamisel detailplaneeringu koostamise vajadust, kui äri-

¹³ Detailplaneeringut koostamata on lubatud nõ kobara (hoonegrupi) moodustamine kuni 3-st lähestikku asuvast majapidamisest (iga majapidamine koosneb põhihoonest (elamu) ja abihoone(te)st) peatükis 5.2.2 toodud põhimõtete alusel.

¹⁴ Alates üldplaneeringu kehtestamisest.

¹⁵ Määratud Saare maakonnaplaneeringuga 2030+.



ja tootmisüksust planeeritakse alale, kus üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise juhtotstarve sellist tegevust ette pole näinud ning:

1. kui tegevus ei ole ajutise iseloomuga;
2. kui kaasneb tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise vajadus;
3. kui tegevus toob endaga kaasa olemasoleva äri- ja tootmisüksuse ehitismahu suurenemise enam kui 50% ulatuses;
4. olulise keskkonnamõjuga tootmistegevuse kavandamisel.

Detailplaneeringu koostamine ei ole nõutav ehitusseadustikus sätestatud ajutise ehitise püstitamiseks (PlanS § 125 lg 4).

Kohaliku omavalitsuse üksus **võib lubada** (PlanS § 125 lg 5) detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

1. ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
2. üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.



5. VALLA TERRITOORIUMI KASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED MAAKASUTUSE LÕIKES

Kasutus- ja ehitustingimused, mis kehtivad kogu valla territooriumil olenemata määratud juhtotstarbest, planeeritava ehitise kasutamise otstarbest ja/või asukohast

1. Ajaloolise ehituspärandi väärtustamiseks ja keskkonna säästmiseks eelistada uue hoone ehitamisele olemasolevate kultuurilis-ajaloolise väärtusega hoonete kasutusele võtmist (nt elupinnana, majutusasutusena, haridusasutusena vm).
2. Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse.
3. Järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes ehk ehitamine toimub vastavalt välja kujunenud külatüübile (sumbküla, ahelküla, ridaküla, hajaküla).
4. Hoonestuse (sh õuema¹⁶) planeerimisel tuleb arvestada looduslike tingimustega (nagu liigniisked alad, ilmakaared, valitsevad tuuled ja selle eest kaitset pakkuv kõrghaljastus jmt).
5. Planeerimis- ja ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvete juhtimine naaberkinnistule, valguse varjamine õuealal jne).
6. Säilitada tuleb kiviaedadega ääristatud teede looklevus ja laius (vt fotokogu ptk 6.3).
7. Juurdepääs lahendada eelkõige olemasolevate teede kaudu. Täiendavalt rajatavad teed tuleb siduda avalikus kasutuses olevate teedega arvestades kontaktvööndi juurdepääsuvajadusi. Tagatud peab olema juurdepääs eriotstarbeliste sõidukitega.
8. Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda katastriüksusele, millele juurdepääsuks avalikult kasutatavalt teelt on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud aastaringelt kasutatav juurdepääs.
9. Piirded teede ääres rajada kivi-, latt- või lippaadadena või haljaspiiretena. Erandid on lubatud põhjendatud juhtudel, nt vajadus piiritleda ettevõtte territoorium, põllumajandusloomade pidamine, tarbeaia¹⁷ kaitsmine ulukite eest vms (vt fotokogu ptk 6.3).
10. Olemasolevad kiviaiad (raudkivi, paekivi) tuleb säilitada ja hoida korras. Nende taastamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali, et taastatud aialõigud ei eristuks aia algupärasest osast.
11. Uute kiviaedade rajamisel kasutada ajaloolise aia ladumisstiili ja materjali.
12. Suurim lubatud kõrgus kiviaial kuni 1,2 m. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt ajalooliselt on kiviaia kõrgus konkreetsetes asukohtades olnud kõrgem kui 1,2 m.

¹⁶ Elamut ja abihooneid ümbritsev ja neid teenindav maa-ala. Olemasoleva õuema ulatus on katastriüksuse plaanil fikseeritud ja maakatastris registreeritud.

¹⁷ Viljapuud, marjapõõsad, köögiviljapeenrad.



13. Latt- ja lippaia suurim lubatud kõrgus kuni 1,6 m. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu ei tohi rajada. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt müratõkkeks või ohutuse tagamiseks.



Fotod 5.1. Ebapiisava läbipaistvusega lattaed. Sobiv lattaed.

14. Arvestada tuleb igas vanuses ja füüsiliste võimetega inimeste liikumisvajadusega (ligipääsetavus, takistustevaba liikumisteed, mugavad ja ohutud lahendused jne)¹⁸.
15. Tagada tuleb nõuetele vastav veevarustus ja reoveekäitlus.
16. Kaitstavatel aladel sõltub ehitamise võimalikkus ala kaitse-eesmärkidest ning ehitustegevus tuleb nendel aladel Keskkonnaametiga kooskõlastada.

Lisaks eeltoodud põhimõtetele tuleb arvestada tingimusi, mis on toodud alapeatükkides.

Üldplaneering ei esita ettepanekuid kehtestatud detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks. Nende elluviimine toimub vastavalt detailplaneeringu lahendusele.

5.1. EHITUSTEGEVUS KESSE KÜLAS (KESSELAID)

Elamuehituses on suunaks üksikelanute rajamine. Üldplaneeringuga ei määrata elamumaa juhtotstarbega maa-alasid. Ehitustegevuse planeerimisel ning elamute ja nende juurde kuuluvate abihoonete asukoha valikul tuleb lisaks käesolevas alapeatükis määratud tingimustele arvestada eeltoodud kasutus- ja ehitustingimusi.

Hooneid tohib rajada vaid ajaloolistes talukohtades endise õuemaa ulatuses kooskõlastatult Keskkonnaametiga. Maastikukaitseala sihtkaitsevööndisse uute hoonete ja rajatiste rajamine ei ole lubatud. Erandina on kaitseala valitseja nõusolekul sihtkaitsevööndis lubatud tee rajamine ja tehnovõrgu rajatise püstitamine kaitsealal paikneva kinnistu või kaitseala tarbeks ning tootmisotstarbeta ehitise püstitamine kaitseala tarbeks.

¹⁸ Soovitav rakendada juhendmaterjalis „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine“ esitatud soovitusi. Vaata täpsemalt KSH aruande eelnõu ptk 7.12.6.

5.2. ELAMUEHITUS

Elamuehituses on suunaks üksikelamute rajamine. Liiva küla keskuse maa-alal ning ühisvee- ja kanalisatsioonivõrkudega varustatud külakeskustes on lubatud ka korterelamute rajamine (kui on võimalik ja tagatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga ühildumine).

Üldplaneeringuga ei määrata elamumaa juhtotstarbega maa-alasid. Ehitustegevuse planeerimisel ning elamutele ja nende juurde kuuluvate abihoonete asukoha valikul tuleb arvestada eeltoodud üldiseid kasutus- ja ehitustingimusi ning alapeatükis 5.2.1. ja 5.2.2. määratud tingimusi.

5.2.1. ELAMUEHITUS LIIVA KÜLAS KESKUSE MAA-ALAL

1. Uute hoonete välisviimistluses lähtuda keskusesse sobivast ja Muhule omasest materjalikasutusest ning arhitektuurilahendustest.
2. Elamud ja abihooned (v.a kortermajad, garaažid, kuurid, kasvuhooned) tuleb rajada eelistatult viilkatusega. Katusekalle 30 kuni 45 kraadi. Erinevus katusekaldes ja -kujus on lubatud, kui hoone sobitub ümbritsevasse keskkonda.
3. Ettevõtluse soodustamiseks ja elukoha lähedale töökohtade loomiseks võib elamumaale anda ühiskondlike ehitiste, äri- ja tootmismaa kõrvalsihtotstarbe kasut (era)lasteaia, puhkemajandusliku ja/või kaubandusliku iseloomuga väikeettevõtte (taluturism jms) rajamiseks.
4. Üldjuhul korterelamute ja ridaelamute ümber piirdeaedu ei rajata.
5. Tehnovõrkude rajamisel tuleb tagada ümbritseva keskkonna väärtuste kaitse ja ehitustegevuse käigus kahjustatud alade taastamine.

Elamuehituse tingimused Liiva külas keskuse maa-alal	
Üksikelamu krundi minimaalne suurus maa-ala kruntideks jaotamisel	1500 m ² .
Korterelamul lähtutakse krundi minimaalse suuruse määramisel valemist	300 m ² x korterite arv, kuid mitte väiksem kui üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m ² .
Ridaelamul lähtutakse krundi minimaalse suuruse määramisel valemist	1500 m ² x ridaelamu bokside arv x 0,5.
Krundi ehitusõigus:	
1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Pere-, rida- või korterelamumaa, kõrvalsihtotstarbed äri- ja tootmismaa ja ühiskondlike ehitiste maa.



Elamuehituse tingimused Liiva külas keskuse maa-alal	
2) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Üksikelamu krundil kuni 30% krundi pindalast. Korterelamul 700 m ² .
3) hoonete suurim lubatud kõrgus	Väike- ja ridaelamutel 10 m, korterelamutel 3 korrust kõrgusega kuni 13 m.
Tee maa-alad ja liikluskorraldus	Parkimine üldjuhul oma krundil. Korterelamu rajamisel vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.
Tehnovõrgud ja -rajatised	Ühisveevarustus. Reoveekogumisalal ja perspektiivis ühiskanaliseerimisega kaetaval alal ühiskanaliseerimine, võrkude väljaehitamiseni lekkekindlad kogumismahutid. Maa-alused tehnovõrgud. Tagada sademevee ärajuhtimise lahendused.
Haljastus ja heakord	Järgida piirkonnas välja kujunenud haljastamise traditsioone ja tavasid. Tagada vastavus keskkonnatingimustele (müra, õhusaaste).

5.2.2. ELAMUEHITUS MUJAL VALLA TERRITOORIUMIL

1. Ehitustegevusel tuleb arvestada väljakujunenud **ajaloolist asustumust** – hoonete, teede, põllu- ja karjamaade omavahelist paigutust ning külatüüpi (sumb-, ahel-, rida-, hajaküla). Soositud on ehitustegevus endistes talukohtades, eelistades õuema taastamist.
2. Uute hoonete ehitamisel või olemasolevate laiendamisel ja ümberehitamisel tuleb arvestada külas välja kujunenud **miljöoga, sh hoonete arhitektuurse¹⁹ ilmega** (vt ptk 6.3 Muhu valla miljööväärtus). Uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöosse nii materjalikasutuse kui ka mahtude osas. Uusehitised ei tohi domineerida traditsioonilise ehituspärandi üle. Muhu Vallavalitsusel on õigus nõuda eksperthinnangut kolmandalt osapoolelt, või kaasata spetsialiste hindamaks planeeritavate ehitiste sobivust keskkonda ning vajadusel teha ettepanekuid projekti muutmiseks.
3. Ettevõtluse soodustamiseks ja elukoha lähedale töökohtade loomiseks võib elamuga ühte kompleksi kuuluda ühiskondlik ehitus, äri- ja tootmise otstarbega ehitus, nt (era)lasteaed, puhkemajandusliku ja/või kaubandusliku iseloomuga väikeettevõtte (taluturism jms). Tegevusega ei tohi kaasneda olulist negatiivset mõju keskkonnale. Vallavalitsusel on õigus nõuda

¹⁹ Elukõige mahtude osas.



- põhjendatud juhtudel detailplaneeringu koostamist. Detailplaneeringu koostamise vajadus otsustatakse igal üksikul juhul eraldi.
4. Ehitusõigust saab taotleda katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha. Erandid on lubatud põhjendatud juhtudel (ajaloolise talukoha taastamine, ajalooline asustusstruktuur, looduslikud või õigusaktides tulenevad piirangud ei luba kogu ala määramist elamumaaks, teedevõrgu olemasolu vms).
 5. Lubatud on rajada üksikelamuid koos abihoonetega. Uusi kompaktse hoonestusega alasid ei kavandata. Lähestikku võib ehitada kuni 3 üksikelamut (iga elamu juurde võivad kuuluda abihooned, moodustades majapidamise), mis moodustavad nõ kobara (hoonegrupp²⁰). Hooned hoonegrupis peavad moodustama ehitusliku ja visuaalse terviku. Hoone ehitusprojekti tuleb anda teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukoha kohta. Kui puudub standardile²¹ vastav tuletõrje veevõtukoh, on detailplaneeringu alusel hoonegrupi moodustamisel arendaja kohustus nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoha rajamine. Tuletõrje veevõtukoh antakse avalikku kasutusse.
 6. Raadata ei tohi rohkem kui 2000 m² ehitusõigusega katastriüksusest.
 7. Elamud ja abihooned (v.a korterelamud, garaažid, kuurid, kasvuhooned) tuleb rajada eelistatult viilkatusega (sh kelp- ja poolkelpkatusega). Elamute katusekalle peab olema üldjuhul vahemikus 30....45 kraadi, ajaloolistes külasüdametes ja nende vahetus läheduses 35....45 kraadi.. Lähtuvalt konkreetse ehitise sobivusest kohaliku ümbruskonna miljöö ja/või arhitektuurilahendustega on kohalikul omavalitsusel õigus kaalutusotsuse alusel nõuda või lubada teistsugust katusekallet.
 8. Ajaloolistes külasüdametes paigaldada tehnoseadmed (nt õhk-soojuspumbad) hoovipoolsele küljele.
 9. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 2 korrust ja 9 m.
 10. Kortere lamuid on lubatud rajada ühisvee- ja kanalisatsioonivõrkudega varustatud külakeskustes (kui on võimalik ja tagatakse võrkudega ühildumine). Kortere lamute suurim lubatud ehitisealune pind 700 m². Kõrguse määramisel tuleb lähtuda piirkonnas olemasolevate kortere lamute kõrgusest ja mahust, sobitades need visuaalselt ja ruumiliselt olemasolevasse keskkonda (miljööga).
 11. Üldjuhul kortere lamute ja ridaelamute ümber piirdeaedu ei rajata.
 12. Parkimine tuleb lahendada üldjuhul omal kinnistul/katastriüksusel tegelikust vajadusest lähtuvalt, kuid kortere lamu rajamisel tuleb tagada vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.
 13. Tehnovõrkude (elekter, side) rajamine toimub arendaja ja võrguvaldaja vahelisel kokkuleppel.
 14. Tehnovõrkude rajamisel tuleb tagada ümbritseva keskkonna väärtuste kaitse ja ehituse käigus kahjustatud alade taastamine.

²⁰ Hoonetest moodustuv tihedam grupp, kuhu kuuluvad iga majapidamise põhihoone (elamu) ja abihooned. Hoonegrupiks loetakse käesoleva planeeringu mõistes hoonete gruppi, kus elukondlike hoonete omavaheline kaugus on väiksem kui 100 m või elamukrundi suurus alla 3 ha.

²¹ EVS 812-6:2012+A1:2013.



5.3. ÜHISKONDLIKUD HOONED

Üldplaneeringuga ei määrata ühiskondliku hoone juhtotstarbega maa-alasid. Ühiskondlike hoonete asukoha valikul ning ehitustegevuse planeerimisel tuleb arvestada peatükis 5 toodud üldiseid kasutus- ja ehitustingimusi ning alapeatükis 5.3 ja 5.4. määratud tingimustega.

Katastriüksuse sihtotstarbeks määratakse ühiskondlike ehitiste maa - kasumi saamise eesmärgita ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sh kohaliku omavalitsuse ametiasutuste büroo- ja administratiivhoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa.

Planeerimis- ja ehitustegevus ühiskondlike hoonete rajamisel

1. Täpsemad ehitustingimused (krundi või katastriüksuse suurus, ehitusmaht, kõrgus jm) tuleb määrata detailplaneeringuga või muu ehitamise aluseks oleva dokumendiga tulenevalt arendustegevuse iseloomust.
2. Tagada tuleb mugav ligipääsetavus kergliiklejale ja ühistranspordi kasutajale.
3. Pöörata tähelepanu funktsiooni väärtustavale ruumi- ja maastikukujundusele (arvestada hoonestuse paigutusel nende kasutamise otstarbest tuleneva eksponeeritusvajadusega, kavandada sobiv haljastus, väikevormid).
4. Parklate kavandamisel tuleb arvestada nii mootorsõidukite kui jalgrataste parkimise vajadusega. Parkimiskohtade ja ruumivajaduse määramisel tuleb arvestada maa-ala kasutusotstarvet ja tegelikku vajadust. Jalgrataste parkimine tagada eelistatult raamkinnitust võimaldavana ja võimaluse korral ilmastiku eest kaitstuna.
5. Ette näha kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed vastavalt kuritegevuse ennetamise standardile ja CPTED²² põhimõtetele.

5.4. KESKUSE MAA-ALA

Üldplaneeringuga määratakse keskuse juhtotstarbega maa-ala. Keskuse maa-ala on tihedalt läbi põimunud elamu, ameti- ja valitsusasutuse, kaubandus- ja

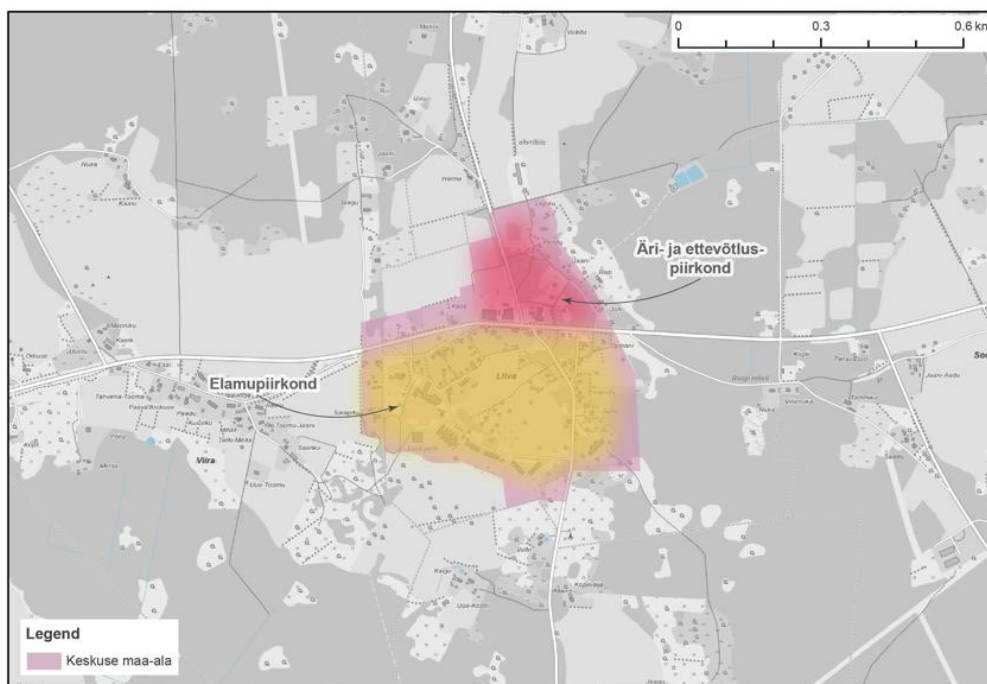
²² Keskkonna kujundamise läbi teostatav kuritegevuse ennetamine. Käsiraamatus CPTED käsiraamat politseinikele, <http://planeerimine.ee/ruumiline-planeerimine/turvaline-elukeskkond/>) toodud definitsiooni järgi on CPTED lähenemine, mille eesmärk on ennetada nii kuritegevust kui ka ebaviisakusi või antisotsiaalsel käitumist ja kuriteohirmu või ebaturvalisuse tunnet (ja/või minimeerida tehtavat materiaalsel ja mittemateriaalsel kahju), mida teostatakse läbi mitmefaktorilise protsessi, mille käigus planeeritakse, kujundatakse ja hooldatakse teatud füüsilist keskkonda või piirkonda (olgu selleks linn, küla, linnaosa või hoonetekompleks), sealhulgas sotsiaalsel keskkonda koos kõigi kaasatud inimestega, kes sellesse keskkonda või piirkonda kuuluvad.



teenindusasutuse, büroo, kultuuri- ja spordiasutuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse otstarvetega maa-alad. Keskuse maa-ala määratakse soodustamaks paindliku arengu abil keskuse multifunktsionaalsuse ja eluvõimelisuse säilimist.

Keskuse maa-ala iseloomustab mitmekesisus ja avatud ruumi olemasolu. Liiva küla välja arendamine kohaliku keskusena tõstab elukeskkonna kvaliteeti. Ettevõtlus- ja ärikeskkond võimaldab ja toetab kogukonnale omaste traditsioonide hoidmist (kohalik toit, käsitöö jne), elanikkonna ja külastajate paremat teenindamist, avaliku ruumi olemasolu, ühistegevust.

Välja kujunenud tervikpilt Liiva küla keskuse üldstruktuurist on hea – äri- ja ettevõtlustegevus on koondunud põhimaanteest põhja poole ning lõuna pool, kus paiknevad ka olulised avalikud teenused, on kujunenud eelkõige elamupiirkonnaks. Senist välja kujunenud arengusuunda jätkatakse. Kogu keskuse ala kujundatakse jätkuvalt kvaliteetse ja inimsõbraliku elukeskkonnana. Keskuse maa-alale sobilik keskkonnasõbralik äri- ja ettevõtlustegevus suunatakse põhimaanteest põhja poole. Keskuse ala põhimaanteest lõuna pool jääb eelkõige elamupiirkonnaks, kus on kättesaadavad erinevad avalikud teenused ning kuhu võib vähesel määral rajada ka piirkonda sobivat ja elanikkonda teenindavat väikeettevõtlust.



Skeem 5.4.1. Keskuse maa-ala Liiva külas.

Planeerimis- ja ehitustegevus keskuse maa-alal

1. Keskuse maa-alale võib moodustada elamu-, äri-, ühiskondlike hoonete, üldkasutatava maa, transpordi- või tootmismaa sihtotstarbega (või sihtotstarvetega) krunte või katastriüksuseid, rajada haljas- ja pargialasid

- ning muid ala teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatise (mänguväljakud vms), sh tehnorajatisi.
2. Kvaliteetse elukeskkonna loomiseks tuleb lähtuda võimalikult mitmekesise ja avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest. Oluline on teenuste mitmekesisus, mis arvestab ka külaliste vajadustega.
 3. Pöörata tähelepanu funktsiooni väärtustavale ruumi- ja maastikukujundusele (arvestada hoonestuse paigutusel nende kasutamise otstarbest tuleneva eksponeeritusvajadusega, kavandada sobiv haljastus, väikevormid).
 4. Mitmekesistada tuleb kultuurilisi teenuseid ja vaba aja veetmise võimalusi, muutes need hästi kättesaadavaks nii kohalikele elanikele kui külalistele. Rajada tuleb mugavad ligipääsud jalakäijale ja jalgratturile.
 5. Arvestada tuleb erivajaduste ja puuetega inimeste vajadustega.
 6. Parklate kavandamisel tuleb arvestada nii mootorsõidukite (sh autokaravanid, bussid) kui jalgrataste parkimise vajadusega. Parkimiskohtade ja ruumivajaduse määramisel arvestada maa-ala kasutusotstarvet. Jalgrataste parkimine tagada eelistatult raamkinnitust võimaldavana ja võimaluse korral ilmastiku eest kaitstuna.
 7. Lubatud on elukeskkonda väärtustav väiketootmine, millega ei kaasne häiringuid (müra, tolm, ebameeldiv lõhn, oluliselt suurem liikluskoormus jne) naaberladele.
 8. Ette näha kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed vastavalt kuritegevuse ennetamise standardile ja CPTED põhimõtetele.

Alljärgnevas tabelis on sõnastatud tingimused äri- ja tootmishoonete ning ühiskondlike hoonete ehitamiseks keskuse maa-alal. Elamuehitust käsitlevad tingimused on esitatud ptk 5.2.1.

Tingimused äri- ja tootmishoonete ning ühiskondlike hoonete ehitamiseks Liiva küla keskuse maa-alal	
Minimaalne krundi suurus	Määratakse detailplaneeringuga või muu ehitamise aluseks oleva dokumendiga tulenevalt arendustegevuse iseloomust
Krundi ehitusõigus:	
1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Ärimaa, tootmismaa, ühiskondliku hoone maa, üldkasutatav maa, transpordimaa
2) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Äri- ja tootmismaal 70% krundi pindalast. Ühiskondliku hoone maal 50% krundi pindalast.
3) hoonete suurim lubatud kõrgus	Äri-, tootmis- ja ühiskondlikel hoonetel määratakse detailplaneeringuga või muu ehitamise aluseks oleva dokumendiga tulenevalt arendustegevuse iseloomust.
Arhitektuurilised tingimused	Kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist.



Tingimused äri- ja tootmishoonete ning ühiskondlike hoonete ehitamiseks Liiva küla keskuse maa-alal	
Tee maa-alad ja liikluskorraldus	Parkimine üldjuhul oma krundil.
Tehnovõrgud ja -rajatised	Ühisveevarustus. Reoveekogumisalal ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal ühiskanalisatsioon, võrkude väljaehitamiseni lekkekindlad kogumismahutid. Maa-alused tehnovõrgud. Tagada sademevee ärajuhtimise lahendused.
Haljastus ja heakord	Järgida piirkonnas välja kujunenud haljastamise traditsioone ja tavasid, kasutades muuhulgas looduspõhiseid lahendusi (nt niidutaimestik). Rajada ka kõrghaljastust. Tagada vastavus keskkonnatingimustele (müra, õhusaaste, veevarustus ja reoveekäitlus jms).

5.5. PUHKE- JA VIRGESTUSRAJATISTE MAA-ALA

Ülplaneeringuga määratakse puhke- ja virgestusrajatiste juhtotstarbega maa-alad. Puhke- ja virgestusrajatiste maa-alad (*edaspidi puhkealad*) on haljas- ja metsaalad koos ala teenindavate ehitistega, mille eesmärk on võimaldada rekreatiivset tegevust, nagu välisõhus sportimine ja lõõgastumine, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamine jms.

Puhkealale on võimalik püstitada ala teenindavaid (väike)hooneid ning rajatise nagu seikluspark, mängu- ja palliväljak, laululava, teemapark, vabaõhumuuseum, tervise- ja liikumisrajad, staadion ning muu puhkuseks, sportimiseks või kultuuritegevuseks sobilik rajatis. Kaitstavate loodusobjektidega kattuvat puhkealadel (sh puhkekohad, telkimisalad) tuleb lähtuda ala kaitse-eesmärkidest ning seal kavandatud tegevused (ehitamised, kõlvikute muutmised jt) tuleb kooskõlastada kaitseala valitsejaga. Kui tegevus on vastuolus ala looduskaitse eesmärkidega, siis see lubatav ei ole.

Lisaks puhkealadele täidavad puhkefunktsiooni ka erinevad liikumisrajad (jalg- ja jalgrattateed, matkarajad, suusa- ja terviserajad), puhke- ja telkimiskohad, külaplatsid ja rannaala tervikuna.

Üldplaneeringuga planeeritavad puhkealad koos puhkekohtade ning telkimiseks sobilike kohtadega on kantud maakasutusplaanile.



Planeerimis- ja ehitustegevus puhkealadel. Puhkealade kasutamine

1. Puhkealadena võetakse kasutusse eelkõige traditsioonilised puhkekohad, supluseks sobivad rannaalad, rahvakogunemiskohad.
2. Puhkealade arendamisel ja kasutamisel tuleb arvestada nende rekreatsioonitaluvusega.
3. Alade kasutamise ja hooldamise korra munitsipaalmaal kehtestab kohalik omavalitsus ja teavitab sellest alal viibijaid (viidad, infotahvlid). Riigi omanduses oleval maal on ala arendamine virgestuse eesmärgil vaja eelnevalt kokku leppida maad haldava volitatud asutusega.
4. Kui puhkeala või objekt asub eramaal, toimub ala välja arendamine maaomaniku ja vallavalitsuse vahelisel kokkuleppel.
5. Puhkealade arendamisel on soovitatav kohaliku kogukonna, külaseltsi vm mittetulundusühingu kaasamine.
6. Puhkeala terviklikuks välja arendamiseks on soovitatav koostada (haljastus)projekt ja/või tööjoonised, millega lahendatakse maa-ala haljastus, heakord, väikevormid (pingid, kiiged, viidad, varjualused jmt), liikumisteed, välikäimlad, parkimine jm.
7. Puhkealale võib rajada lautrit ja/või paadisilda, kui see ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkide ja kehtivate õigusnormidega.
8. Kui üldplaneeringuga kavandatud puhkealale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, tuleb puhkeala arendajal teha koostööd maaomanikega juurdepääsu tagamiseks või kohalikul omavalitsusel vastavalt ehitusseadustikule määrata eratee avalikuks kasutamiseks²³.
9. Endise Piiri raketibaasi maa-alal tuleb tagada mitmekülgsed võimalused aktiivseks puhkuseks.
10. Enam külastatavad puhkealad tuleb varustada vastava taristuga (pingid, ettevalmistatud lõkkeplatsid, prügikastid, käimlad vms).
11. Väljaspool puhkeala puhkeotstarbeliste rajatiste ja hoonete ehitamine on lubatud kaalutlusotsuse alusel ülaltoodud tingimusi järgides.

5.5.1. LIIKUMISRAJAD

Aktiivse puhkuse ja liikumise võimaldamiseks ning puhkefunktsiooni kandvate alade ja objektide vahelise ühenduse ja sidususe loomiseks tuleb välja arendada saart kattev liikumisradade võrgustik. Olemasolevad ja planeeritavad liikumisrajad koos jalgratta- ja jalgteedega tuleb siduda erinevate huvipunktidega nagu puhkealad, vaatamisväärsused, pärandkultuuriobjektid jms.

Olenevalt asukohast ja kasutusotstarbest, võivad liikumisrajad olla kas kõvakattega teed, kasutajasõbraliku puistukattega või peenkillustiku kattega teed

²³ Üldplaneering teeb ettepaneku, millised erateed on vajalik määrata avalikuks kasutamiseks, et tagada aladele või objektidele vaba juurdepääs. Üldplaneeringu kehtestamisega ei muutu erateed avalikuks kasutamiseks, nende avalikuks kasutamiseks määramine toimub vastavalt õigusaktidele kokkuleppel maaomanikega. Kokkulepped fikseeritakse halduslepinguga. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides.



või pinnaseteed. Liikumisradade kattumisel kaitstavate loodusobjektidega, toimub radade täpsem planeerimine koostööd kaitseala valitsejaga.

Liikumisradade võrgustikku kuuluvad teed ja rajad

1. Olemasolevad ja planeeritud jalgratta- ja jalgteed.
2. Matkarajad, tervise- ja suusarajad.
3. Võiküla munakivitee.

Liikumisradade ettevalmistamine ja kasutamine

1. Liikumisradade rajamisel kasutada võimalikult palju olemasolevaid teid ja radu.
2. Piirkonnas, kus üldplaneeringuga määratud liikumisradade võrgustik on katkendlik või puudub, tuleb arvestada nende määramise vajadusega edaspidiste arendus- ja/või ehitustegevuste käigus (kokkuleppel maaomanikuga).
3. Arvestada tuleb erinevate ea- ja huvigruppidega, rajades ka lühemaid ringe, mis aitavad vältida liikleja huvi kaotust ja väsimuse teket.
4. Puhkuse võimaldamiseks tuleb rajada radade äärde maastikuliselt väärtuslikesse ja sobivatesse kohtadesse piisavalt tihedalt puhkekohti, et vabas õhus viibijale avaneks võimalus hinge tõmmata ja ümbritsevat loodust ja keskkonda vaadelda.
5. Puhketingimuste mitmekesistamiseks võib kokkuleppel maaomanikuga rajada liikumisradade juurde erinevaid treeninguvõimalusi.
6. Taristu kavandamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et rajatised peavad olema vastupidavad ning vähest hooldust nõudvad.
7. Liikumisradade algusesse paigaldada infotahvlid. Soovitavalt anda rajal liiklejatele informatsioon raja seisukorra kohta.
8. Liikumisrajad tuleb varustada viitadega ning üheselt mõistetava märgistusega. See on vajalik rajal püsimiseks, oma asukoha tajumiseks ja informatsiooni saamiseks, sh järgmise puhkepaiga kohta. Viidastada tuleb nt treeningukohad, teeninduspunktid ja tuntumad/olulisemad ilusa maastikuga kohad või rannad. Oluline on tähelepanu pöörata ka nõ kaugviitamisele – nt lähematele asulatele, kultuuriobjektidele, pärandkultuuriobjektidele, loodusväärtustele jne.
9. Soovitav on kogu liikumisradade võrgustikus kasutada sarnast, Muhu eripära rõhutavat viidastust.
10. Vajadusel võtta kasutusele meetmed koormustaluvuse tõstmiseks ja/või maastike kaitsmiseks (nt laudtee rajamine, loodusliku multšimaterjali kasutamine raja katteks vms).
11. Matka- ja terviseradadel on ATV ja teiste mootorsõidukitega liiklemine keelatud. Mootorsõidukiga liiklemine on lubatud vajalike hooldussõitude läbiviimiseks (prügikastide tühjendamine vms) või juhul, kui matkarada kulgeb mööda olemasolevat sõiduteed, mida kasutatakse juurdepääsuks asustusaladele või kinnistutele.
12. Liikumisradade kavandamisel tuleb määrata radade kasutusviis (rattarada, matkarada, ratsaretke rada, hobuvankriga liikumiseks, eelnevate kombinatsioon jne).



13. Radade kasutamise ohutuse tagamiseks vältida ratta- ja ratsaretkeradade ühildumist.
14. Liikumisrajad siduda ajaloolis-kultuuriliste ning loodusväärtuslike objektidega või aladega (vaatamisväärsused, pärandkultuuriobjektid, ilusa vaatega aladega vm olulised objektid), mis tutvustavad Muhule omast miljööd ja traditsioone.

5.5.2. PUHKEKOHAD JA TELKIMISALAD

Puhkekohad ja telkimisalad on määratud arvestades looduslike tingimustega (lautrikoht, perspektiivne supelrand, hea juurdepääs, matkarada, võimalused parkimise korraldamiseks).

Puhkekohtade ja telkimisalade ettevalmistamine ja kasutamine

1. Puhkekohad tuleb varustada laua, pingi, prügikasti, infotahvliga ja soovitatavalt vihma eest varjava katusealusega. Telkimine ja lõkke tegemine ei ole lubatud.
2. Telkimine ja lõkke tegemine on lubatud vaid aladel, mis on vastavalt tähistatud ka kohapeal. Telkimisalad tuleb varustada laua, pingi, prügikasti, vihma eest varjava katusealuse, infotahvli, käimlaga ja lõkke tegemiseks ettevalmistatud lõkkeplatsiga. Maanteede äärde paigaldada teeviidad külastajate teavitamiseks ja alale suunamiseks. Vajadusel võtta kasutusele meetmed koormustaluvuse tõstmiseks (nt laudtee rajamine, loodusliku multšimaterjali kasutamine raja katteks vms).
3. Koguva karjääris ajutiselt kasutatava laskeväljaõppeala ohualas puhkekohtade ja telkimisalade täpsete asukohtade ja ehitamise tähtaegade otsustamisel teha ohutuse efektiivsuse tagamiseks koostööd Kaitseliiduga.

Puhke- ja telkimiskohtade loend ei ole lõplik. Neid võib juurde rajada maaomaniku ja vajadusel Keskkonnaameti nõusolekul. Puhkekohtade ja/või telkimisalade rajamine eramaale toimub kokkuleppel maaomanikuga.

5.6. SUPELRANNA MAA-ALA

Üldplaneeringuga määratakse supelranna juhtotstarbega maa-alad. Supelrand on üldplaneeringuga määratud ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine.

Üldplaneeringuga planeeritakse perspektiivsed supelrannad selleks sobivates asukohtades, arvestades nende traditsioonilist kasutust. Supelranda teenindavate rajatiste (riietuskabiin, mänguväljak, kergliiklustee, valgustus, välidušš, istepingid) iseloom ja paigutus määratakse detailplaneeringuga (vajadusel) või projekteerimistingimustega.

Supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele ehituskeeld ei laiene.



Kaitstavatel aladel sõltub arendustegevus sellest, kas seda võimaldab alal esinevad loodusväärtused. Nende kahjustamine ei ole lubatud.

5.7. ÄRI- JA TOOTMISE MAA-ALA

Üldplaneeringuga määratakse äri- ja tootmise juhtotstarbega maa-alad. Ärimaa on ärilisel eesmärgil kasutatav maa – äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa (kaubandus, toitlustus, teenindus, majutus, ärilisel eesmärgil rajatud haridus-, meelelahutus-, puhke- ja spordiehitised).

Tootmismaa on tootmise eesmärgil kasutatav maa – tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa (põllu-, metsa-, kala- ja jahimajandusehitiste, toodangu ladustamiseks ja muul tootmisotstarbel kasutatav).

Katastriüksuse sihtotstarve määratakse ärimaa või tootmismaa või samaaegselt äri- ja tootmismaa.

Geograafilisest asukohast ning saare looduslikest, kultuurilistest ja sotsiaalsetest väärtustest tulenevalt on turism Muhu vallas olulisel kohal – see elavdab ettevõtluskeskkonda ja pakub kohalikele töökohti. Üldplaneering võimaldab kohalikul toorainel ja traditsioonidel põhineva ettevõtluse ning teenindussektori arendamist, et tagada traditsioonide järjepidevus, luua täiendavaid töökohti kohalikele elanikele ning tagada turismi tugiteenuste kättesaadavus heal tasemel. Äri- ja tootmistegevus tuleb suunata eelkõige üldplaneeringuga määratud **äri- ja tootmismaa juhtotstarbega maa-aladele** ning **äri- ja väikeettevõtlust ka keskuse maa-alale Liiva külas**.

Mujal valla territooriumil väljaspool juhtotstarbega maa-alasid (kus ehitustegevus on lubatud), on hoonestatud külakeskustes või nende vahetus läheduses äri- ja tootmistegevuse planeerimisel ja ehitamisel olulisim tingimus säilitada kvaliteetne elukeskkond. Selleks tuleb ehitatavad hooned **sobitada ümbritsevasse keskkonda** – arvestada tuleb külas väljakujunenud miljööga, sh hoonete arhitektuurse ilmega. Hoonestatud külakeskustes ja nende vahetus läheduses on lubatud arendada pigem väikesemahulist ja keskkonnasõbralikku äri- ja tootmistegevust, samuti traditsioonilisi tegevusalasid (põllumajandus, kalapüük, puidutöö jne) ja puhkemajandust hõlmavat ettevõtlust.

Ettevõtluse soodustamiseks ja töökohtade loomiseks elukoha lähedal (mis vähendab ka sundliikumisi) on soovitatav ja lubatud endiste, kasutusest väljas olevate tootmisterritooriumite, mis sihtotstarbelt on äri- või tootmismaa (kuid ei ole määratud äri- ja tootmise maa juhtotstarbega alaks), kasutusele võtmine ettevõtlusaladena. Arendustegevuse kavandamisel nendel maa-aladel tuleb lähtuda äri- ja tootmise maa-ala juhtotstarbega aladele määratud tingimustest.



Valla arengule ja elanike heaolule aitab kaasa mitmekesine ja koostöimiv²⁴ ettevõtlus. Mida mitmekesisem on ettevõtlus, seda arenenum on piirkond ise, pakkudes töövõimalusi erinevatele sotsiaalsetele gruppidele ning parandades teenuste kättesaadavust kohalikele elanikele, külalistele ja teistele ettevõtetele.

Planeerimis- ja ehitustegevus äri- ja tootmise maa-aladel. Tegevusega kaasneda võivate negatiivsete mõjude vältimine

1. Aladel võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna.
2. Otsustusprotsessides tuleb kasutada ettevaatuse põhimõtet, st ei lubata arendusi, kuni nende võimalik kahjulik keskkonnamõju pole selge.
3. Ettevõtlusega seotud tegevused peavad jääma asjakohaste piirväärtuste raamesse.
4. Olemasolevad tootmisalad tuleb korrastada. Kasutusest väljas olevad ohtlikud ehitised tuleb rekonstrueerida või lammutada.
5. Tootmistegevus tuleb suunata eelkõige juba tegutsevate tootmisettevõtete piirkonda ja endistele tootmisterritooriumitele (nt endised põllumajanduslikud tootmisterritooriumid). Sageli on nendes piirkondades olemas tehniline infrastruktuur (teed, trassid vm), mis on eelduseks tootmistegevuse jätkamisele ja vajadusel territooriumi laiendamisele.
6. Suuremamahulise äri- või tootmistegevusega seotud transpordivood tuleb võimalusel suunata elamu-, puhke ja ühiskondlikest aladest mööda neid läbimata.
7. Ohtlike ettevõtete rajamisel tuleb nende asukoha täpsustamisel arvestada kavandatava tegevuse iseloomu (sh ettevõttest lähtuvaid riske ja ohtu) ja naaberalade paiknemist. Soovitav on vältida ettevõtte ohutsoonide tundlike aladega kattumist. Kaugus elamualadest peab lähtuma õigusaktide kohastest arvutustest ning olema vajadusel üle 300 m;
8. Tegevusega ei tohi kaasneda põhjavee kvaliteedi halvenemist.
9. Suurte kõvakattega pindade rajamisel ning tingimustes, kus on oht reostuse tekkeks, tuleb kogutav sademevesi suunata õli-bensiini-liivapüüduritesse ja sealt edasi lähedal asuvasse suublasse.
10. Tagada jäätmehooldus ja heakord vastavalt valla õigusaktidele.

5.8. SADAMA MAA-ALA. LAUTRID

Üldplaneeringuga määratakse sadama juhtotstarbega maa-alad.

Sadamad

Sadam (reisi-, kala-, paadi-, kaubasadam) on veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala koos sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike ehitistega.

²⁴ Üks ettevõtte kasutab nt teise jääke ja kõrvalprodukte või toimub koostöö infovahetuse, turunduse, toote- ja tootmisprotsesside arenduse valdkondades.



Sadamad on saare taristuobjektide oluline osa, mis võimaldab majandusel areneda ja ettevõtetel tegutseda. Sadama asukoht, tagamaa ja looduslikud eeldused (sügavus, navigatsioonitingimused) määravad suuresti selle kasutusviisi.

Üldplaneering võimaldab Kuivastu sadama ja väikesadamate mitmekülgset arendamist, kuna toimiva sadamate võrgustikuga kaasneb positiivne mõju nii kohalikule majandusele kui ranna-asustuse püsimisele. Sadamate kasumliku majandamise võimaldamiseks ja väikeettevõtluse arengu soodustamiseks tuleb väikesadamatesse integreerida võimalikult lai tegevuste baas – nt merepääste, mereturism, sadamate kasutamine kalasadamatena ka harrastuskaluritele, sukeldujatele, purjelauduritele, samuti tagada sadamas erinevate tegevuste (äri, tootmine, puhkemajandus, teenindus jne) võimaldamine.

Väikesadamate võrgustik valla territooriumil on piisav. Sadamad võimaldavad erineva kasutusfunktsiooniga veesõidukite sildumist, toetades ka purjeturismi arengut (üksteisest optimaalsel kaugusel asuvad, mitmekesiste teenustega varustatud ja piisava kaikohtade arvuga kodu- ja külalissadamad).

Tabel 5.8.1. Muhu valla üldplaneeringu järgsed sadamad

	Sadama nimi	Sadama liik
1.	Kuivastu	Reisi- ja kaubasadam, kuulub riigi väikesadamate võrgustikku
2.	Lõunaranna	Riikliku tähtsusega väikesadam, kuulub riigi väikesadamate võrgustikku
3.	Lalli	Maakondliku tähtsusega väikesadam
4.	Koguva	Maakondliku tähtsusega väikesadam
5.	Kesse-Jaani	Maakondliku tähtsusega väikesadam
6.	Kallaste	Kogukonnasadam
7.	Võrkaia	Kogukonnasadam
8.	Kesse Abaja	Kogukonnasadam
9.	Seanina sadam	Kohaliku tähtsusega väikesadam
10.	Tamse sadam	Kohaliku tähtsusega väikesadam

Sadamate arendamise põhimõtted ja planeerimis- ja ehitustegevus sadama maa-aladel

1. Väikesadamate arendamisel on soovituslik lähtuda väikesadamate soovituslikust teenusstandardist²⁵.
2. Tagatud peab olema päästetehnikaga juurdepääs, veeskamise ja ümberpööramise võimalus.
3. Sadamate kasumliku majandamise võimaldamiseks ja väikeettevõtluse arengu soodustamiseks planeeritakse sadama maa-alale äri- ja tootmisüksusi, puhkeettevõtteid, sadamaehitisi, veeliiklusrajatise ning sadama toimimiseks vajalikke ehitisi.

²⁵ https://www.mkm.ee/sites/default/files/lisa_1_vaikesadamate_standard_27_2_2014.pdf



4. Hoonestus peab sobituma ümbritsevasse keskkonda. Arvestada tuleb vaateid merele ja merelt.
5. Rajada paatide veeskamise võimalused selleks sobivas asukohas.

Lautrid

Lauter on looduslikult sobiv randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik kinnitada ja maale tõmmata.

Lautri rajamisel on lubatud mõningane kivide ümberpaigutamine/nihutamine, sette ja muda eemaldamine veealal, paadi veeskamiseks vajalike palkide paigutamine jm sarnased tegevused.

Avalikud lautrikohad on üldplaneeringu joonisel tähistatud.

Lautrite hooldus ja rajamine

1. Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui tegevus on kooskõlas õigusaktidega.
2. Kui kavandatakse töid mehhanismidega meres, tuleb konsulteerida Keskkonnaametiga ning vajadusel taotleda vee erikasutusluba.
3. Juurdepääsuks kasutada eelistatult ajaloolist juurdepääsuteed.

5.9. KALMISTU MAA-ALA

Üldplaneeringuga ei määrata kalmistu juhtotstarbega maa-alasid. Kalmistu kui matmispaik mõjutab kultuuri- ja keskkonnaobjektina külgnevate alade kasutus- ja ehitustingimusi.

Muhu vallas on kolm kalmistut: Hellamaa kalmistu, Sepamäe kalmistu ja Muhu kalmistu. Kõik kalmistud on ajaloomälestised. Olemasolevate kalmistute laiendamist üldplaneeringuga ei kavandata.

Kalmistute kaitse- ja kasutustingimused

1. Tagada tuleb kalmistute ja nende ümbruse heakord ning juurdepääs kalmistutele.
2. Kalmistutele lähemale kui 100 m hoonestust ei kavandata, välja arvatud kalmistut teenindavad hooned.

5.10. RIIGIKAITSE MAA-ALA

Üldplaneeringuga ei määrata riigikaitse juhtotstarbega maa-alasid. Riigikaitse maa-alana käsitletakse riigikaitse ehitiste²⁶ (hoonete ja rajatiste) alasid.

²⁶ Kaitseministeeriumi valitsemisala või Kaitseministeeriumi valitsemisala valduses olev ehitis, sh riigikaitse tee.



Levalõpme külas asub riigikaitse ehitise **Muhu linnak**. Riigikaitse ehitist ümbritseb riigikaitse ehitise piiranguvöönd²⁷. Tegevuste kavandamisel piiranguvööndis ja selle lähipiirkonnas tuleb arvestada riigikaitse ehitise töövõime säilimisega, tegevuste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga tuleb lähtuda õigusaktidest.

Metsaalasid vallas võidakse kasutada riigikaitse väljaõppe korraldamiseks²⁸ (eelkõige maakonnaplaneeringus kajastuvad taktikaalad). Väljaõppe toimumise ajal tuleb ümbritsevate alade elanikel ja kasutajatel arvestada teatud müra leviku võimaluse ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega. Väljaõppe korraldaja kohustub teavitama kavandatavast tegevusest lähialade elanikke ja metsa-alade kasutajaid, et tagada ohutus.

Kaitseliidu Saaremaa malev kasutab laskeväljaõppe läbiviimiseks ajutiselt Koguva karjääris ala pikamaa laskedistantsilt laskmiseks. Laskeväljaõppe läbiviimise ajal on ajutiselt kasutatava laskeväljaõppe ala ohualasse²⁹ kõrvalistele isikutele juurdepääs tõkestatud ja keelatud. Piirangud kehtivad ainult ohtliku tegevuse korral.

Ala käsitletakse üldplaneeringus ajutiselt kasutatava laskeväljaõppe alana.

Laskeväljaõppe läbiviimine ja tegevused ajutiselt kasutatava laskeväljaõppe ala ohualas

1. Kaitseliidu Saaremaa malev kooskõlastab laskeharjutuste läbiviimise Muhu Vallavalitsusega vähemalt 30 päeva enne laskeharjutuste toimumist. Kooskõlastatud laskeharjutuste toimumise teade avaldatakse Muhu Vallavalitsuse kodulehel.
2. Kaitseliidu Saaremaa malev informeerib toimuvatest laskmistest e-kirja teel mõjutatavate alade külaseltse ja Muhu Jahiseltsi. Laskmistest teavitatakse Keskkonnaametit ja Lennuametit.
3. Vähemalt üks nädal enne laskeharjutuste algust paigaldab Kaitseliidu Saaremaa malev laskepaiga lähiumbruse käidavatesse kohtadesse teated laskmisi puudutava informatsiooniga. Käidavad kohad on näiteks statsionaarsed infotahvlid kaupluse, bussipeatuste või valla infopunkti juures, lisaks laskekoha ümbruses olevad infotahvlid. Vajadusel paigaldab Kaitseliit laskeharjutuste kohta info jagamiseks täiendavad infotahvlid vallavalitsuse poolt määratud asukohtadesse.
4. Laskmiste ajal ohutuse tagamiseks piiratakse kõrvaliste isikute juurdepääsu laskealale ja laskmiste käigus tekkivale ohualale, k.a merel. Juurdepääsu tõkestamiseks kasutatakse maastikul ajutisi piiritähiseid ja mehitatud valvet (tõkestuspostid). Merele ulatuvat ohuala kontrollitakse nii visuaalse vaatluse abil rannikult kui ka koostöös merevalvekeskusega (radaripildi

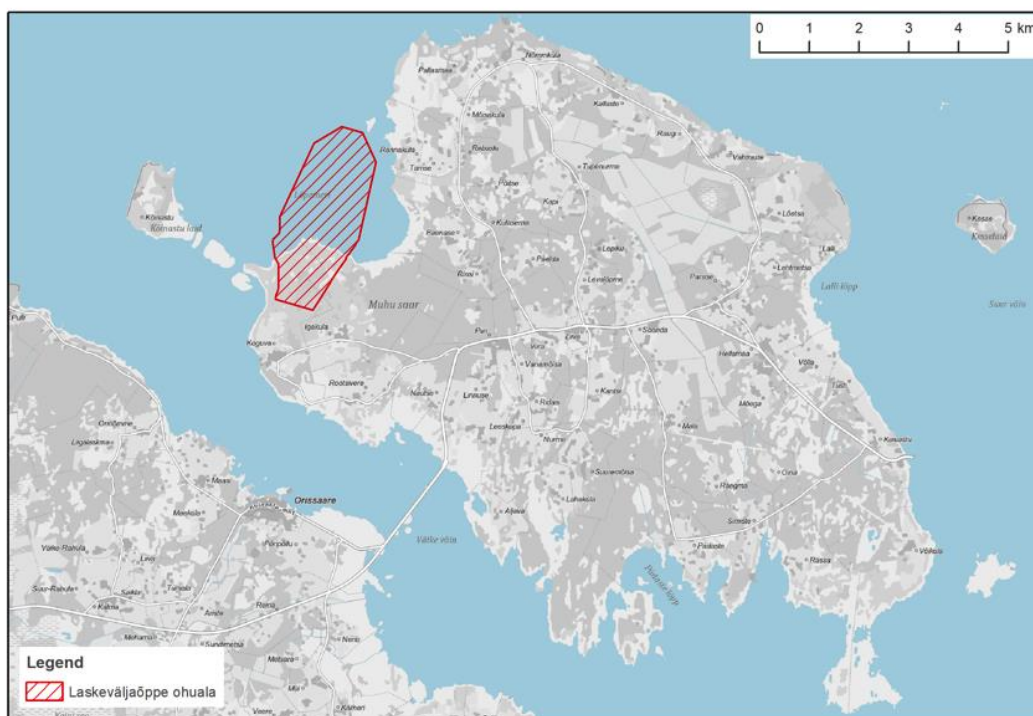
²⁷ Ehitusseadustikule vastavalt on piiranguvööndi ulatus kuni 2000 meetrit kinnistu piirist.

²⁸ Metsaseaduse alusel.

²⁹ Ruumiline ala, kuhu ohtliku tegevuse (laskmised, lõhkamistööd, käsigranaadi viskeharjutused) ajal võivad sattuda kuulid, killud jms.



kontroll). Kui ohualas või selle vahetus läheduses tuvastatakse kõrvaline isik või liikuv alus, peatatakse laskmised koheselt.



Skeem 5.10.1 Koguva ajutiselt kasutatava laskeväljaõppe ala ohuala.

5.11. JÄÄTMEKÄITLUSE MAA-ALA

Üldplaneeringuga määratakse jäätmekäitluse juhtotstarbega maa-ala. Jäätmekäitluse korraldamisel lähtutakse valla jäätmekavast.

Valla territooriumil kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohi ei ole. Maasi jäätmejaam täidab Muhu valla vajadused ning olemasolevat jäätmejaamade võrgustikku võib lugeda hetkel piisavaks. Vastava vajaduse tekkel täiendava jäätmekäitluskoha rajamiseks on reserveeritud maa-ala Soonda külas Lao maaüksusel.

Jäätmekäitluskoha rajamisel tuleb tagada jäätmete käitlemisel vastavus kehtivate keskkonnanõuetele, võimaldada hea ja mugav ligipääs mootorsõidukitele.

5.12. VÄÄRTUSLIK PÖLLUMAJANDUSMAA

Üldplaneeringuga ei määrata väärtusliku põllumajandusmaa juhtotstarbega maa-alasid.

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada selle säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada seda sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks.



Väärtuslik põllumajandusmaa on küla territooriumil asuv põllumajandusmaa massiiv, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmise boniteediga (35 hindepunkti) või sellest suurem.

Üldplaneeringu koostamisel on väärtusliku põllumajandusmaa määramisel aluseks maakonnaplaneeringu koostamise käigus määratud põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet maakonnas. Kuna see on maakonna lõikes määratud üldistatud ja ei lähtu põllumajandusmaa kohapõhisest väärtusest (boniteedist), võib kohati põllumajandusmaa tegelik väärtus olla madalam kui maakonna kaalutud keskmine (nt mullaareal on väiksem või tegemist künkliku erodeerunud maastikuga). Sellest tulenevalt on hilisemas etapis üldplaneeringu elluviimisel lubatud boniteeti täpsustavate kohapõhiste uuringute alusel üldplaneeringuga määratud väärtusliku põllumajandusmaa paiknemist täpsustada ja põllumaad väärtusliku põllumajandusmaa koosseisust välja arvata.

Maakasutus ja hoonestuse kavandamine väärtuslikul põllumajandusmaal

1. Väärtuslikule põllumajandusmaale ei tohi ehitada uut ehitist ega olemasolevat ehitist laiendada, kui laiendamise tulemusena laieneb ehitist väärtuslikule põllumajandusmaale.
2. Väärtuslikule põllumajandusmaale võib:
 - 2.1. ehitada uue elamu ja selle teenindamiseks vajaliku uue hoone või rajatise;
 - 2.2. ehitada uue hoone ja rajatise maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks või põllumajandusloomade pidamiseks;
 - 2.3. ehitada uue hoone ja selle teenindamiseks vajaliku uue hoone või rajatise äri- ja tootmistegevuseks, sh puhke- ja turismimajanduslikul eesmärgil;
 - 2.4. olemasolevat ehitist laiendada;
kui on täidetud vähemalt järgmised tingimused:
 - a. ehitise ehitamine ja/või ehitise laiendamine muule maale on võimatu või ebaotstarbekas;
 - b. ehitist ehitatakse võimalikult lähedale väärtusliku põllumajandusmaaga piirnevale teele või ühte kompleksi olemasoleva ehitisega;
 - c. ehitist ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist;
 - d. ehitise ehitamise tulemusena säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus ning juhul, kui tee ehitamine põhjustab väärtusliku põllumajandusmaa massiivi jagunemise mitmeks väärtusliku põllumajandusmaa massiiviks, on jagunemise tulemusena moodustunud väärtusliku põllumajandusmaa massiiv vähemalt kahe hektari suurune.
3. Eeltoodud tingimusi arvestamata võib väärtuslikule põllumajandusmaale ehitada uut ehitist või olemasolevat ehitist laiendada, kui laiendamise tulemusena laieneb ehitist väärtuslikule põllumajandusmaale, järgmistel juhtudel:
 - a. ehitatakse maaparandussüsteem maaparandusseaduse tähenduses;



- b. rajatakse maaga püsivalt ühendamata rajatis põllumajandustoodete tootmise otstarbeks või hoonestatud või hoonestamata maa-ala piiritlemiseks;
 - c. ehitatakse katastriüksusele, mis asub Kaitseministeeriumi või Siseministeeriumi valitsemisel oleval riigimaal või Kaitseleidule kuuluval maal;
 - d. ehitatakse väärtuslikule põllumajandusmaale, mille kohta on antud maapõuaseaduse kohane kaevandamisluba;
 - e. ehitatakse või laiendatakse riigiteed või kohalikku teed;
 - f. ehitise ehitamiseks või laiendamiseks on enne selle üldplaneeringu kehtestamist, millega väärtusliku põllumajandusmaa massiiv määrati, antud projekteerimistingimused või ehitisluba või on loetud, et ehitamisest on teavitatud;
 - g. väärtusliku põllumajandusmaa kohta on enne selle üldplaneeringu kehtestamist, millega väärtusliku põllumajandusmaa massiiv määrati, kehtestatud detailplaneering;
 - h. paigaldatakse tuule (väiketuulikute paigaldamise võimalusi vt ptk 6.8.2) või päikese (päikesepeakide paigaldamise võimalusi vt ptk 6.8.3) abil elektrit tootev taastuvenergia tootmiseseade.
4. Väärtuslik põllumajandusmaa ei tohi inimtegevuse tulemusel muutuda maaks, millel kasvavad puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3 m ja puuvõrade liitusega vähemalt 30% (metsastada). Võsastumise vältimiseks on soovitatav alade hooldus. Väärtuslikul põllumajandusmaal võivad inimtegevuse tulemusena kasvada puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3 m ja puuvõrade liitusega vähemalt 30%, kui:
- 4.1. nimetatud põllumajandusmaa on poolloodusliku koosluse esinemisala. Väärtuslik põllumajandusmaa peab vastama poolloodusliku koosluse esinemisala tunnustele ning seda ei tohi kasutada puu- ja põõsaistandikuna;
 - 4.2. marja- ja viljapuuaed;
 - 4.3. aiandialune maa.
5. Väärtuslikku põllumajandusmaad võib kasutada taimlana, puukoolina või kuni viie aasta vanuse raieringiga puude ja põõsaste kasvatamiseks.
6. Väärtuslikule põllumajandusmaale ei tohi rajada maastikuelementi. Väärtuslikule põllumajandusmaale võib mulla kaitseks, kliimakahjustuse leevendamiseks või põllumajandusmaa massiivi ruumikuju mitmekesistamiseks rajada järgmisi maastikuelemente:
- a. puuderida või hekk, mis rajatakse väärtusliku põllumajandusmaa massiivi äärde või millega ümbritsetakse marja- või viljapuuaia või aiandialune maa-ala;
 - b. kiviaed, mis rajatakse väärtusliku põllumajandusmaa massiivi äärde;
 - c. puudesalu, mis on igast küljest ümbritsetud väärtusliku põllumajandusmaaga või mis ühest küljest piirneb muu siht- või kasutusotstarbega maaga. Puudesalu võib rajada, kui täidetud on mõlemad järgmised tingimused:
 - i. rajatava puudesalu pindala on väiksem kui 0,1 ha ning rohkem kui ühe puudesalu rajamise korral ei ole nende pindala kokku



- suurem kui kolm protsenti väärtusliku põllumajandusmaa massiivi pindalast;
- ii. puudesalu rajamise tulemusena säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus ning väärtusliku põllumajandusmaa massiivi sihtotstarbeline kasutamine oluliselt ei halvene.

5.13. KOHALIKU TÄHTSUSEGA PÕLLUMAJANDUSMAA

Üldplaneeringuga ei määrata kohaliku tähtsusega põllumajandusmaa juhtotstarbega maa-alasid.

Kohaliku tähtsusega põllumajandusmaa määramise esmane eesmärk on toetada saarele omase külamaastiku ja põldude struktuuri säilitamist. Samuti on oluline tagada nende kasutamine põllumajanduslikuks tegevuseks.

Kohaliku tähtsusega põllumajandusmaaks määratakse

1. Väärtuslikul maastikul paiknevad vähemalt 2 ha suurused põllumajandusmaa massiivid sõltumata mulla boniteedist.
2. Väljaspool Liiva keskuse maa-ala paiknevad vähemalt 5 ha suurused põllumajandusmaa massiivid sõltumata mulla boniteedist.

Maakasutus ja hoonestuse kavandamine kohaliku tähtsusega põllumajandusmaal

1. Põllumajandusmaa hoida võimalusel põllumajanduslikus kasutuses.
2. Vältida põldude struktuuri lihtsustamist, säilitada põldudevahelised metsatukad, kiviaiad ja -vared massiive eraldavate ribadena, kuna need omavad olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides.
3. Põllumassiivi servaalale (eelistatult kõrghaljastusega piirnevalt) võib ehitada maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks või põllumajandusloomade pidamiseks uue hoone või rajatise.
4. Põllumassiivi servaalale (eelistatult kõrghaljastusega piirnevalt) võib vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel ehitada ühe elamu koos abihoonetega külastruktuuri arvestades.
5. Juurdepääsuks eelistada olemasolevaid teid. Juurdepääsutee rajamise vajadusel korral paigutada tee põllumassiivi servaalale.
6. Tehnorajatisi (mastid, väiketuulikud jne) üldjuhul ei ehitata, vajadusel on lubatud teede, elektri- ja sidetrasside rajamine.
7. Hoonete ja rajatiste, sh tee rajamisel, tuleb vältida põllumassiivi tükeldamist.
8. Väärtuslikele maastikele (kui kohaliku tähtsusega põllumajandusmaa sellega kattub) rajatud uushoonestus ei tohi maastikul domineerida.
9. Põllumajandusmaad ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel. Maardlate kasutuselevõtul võimalusel vältida alasid, mis asuvad kohaliku tähtsusega põllumajandusmaadel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine



majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele.

5.14. MÄETÖÖSTUSE MAA-ALA

Üldplaneeringuga määratakse mäetööstuse juhtotstarbega maa-alad. Mäetööstuse maa-alana on kajastatud kehtiva kaevandamisloaga mäeeraldise ja selle teenindusmaa.

Keskkonnaregistri maardlate nimistu järgi³⁰ on Muhu valla territooriumil maavaradena arvele võetud dolokivi, keraamiline savi, ehituskruus ja turvas.

Tingimused kaevandamistegevusel

1. Kaevandamistegevus peab olema keskkonnasõbralik, st kaevandamisega ei tohi kaasneda pöördumatuid keskkonnakahjusid, sh negatiivset mõju kohalikule veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule.
2. Kaevandamisprotsess on soovitatav läbi viia võimalikult lühikese ajaperioodi jooksul, kasutades ümbruskonda vähe häirivat tehnoloogiat ning kaevanduse tõttu muudetud maastiku ala anda pärast korrastamist võimalikult kiiresti taaskasutusse.
3. Maavarade kaevandamissoovi tekkimisel tuleb teha koostööd kohalike elanikega ning elanikkonna kaasamise eesmärgil viia läbi avalik protsess leidmaks vajalikud kokkulepped ja kompromissid (nt olemasoleva juurdepääsutee kasutamine erakinnistu kaudu, olemasoleva tee kandevõime tugevdamine vms). Kaevandamiskoha valikul on oluline kaevandada seal, kus eeldatav mõju keskkonnale on väiksem.
4. Uute karjääride kasutusse võtmisel tuleb eelistada juba avatud karjääride maksimaalset võimalikku kasutamist, mille kohta on piisavalt vajalikku informatsiooni nii keskkonnatingimuste kui ka kaevandamise tehnoloogiliste võimaluste osas. Nende ammendamise eesmärk on ka maksimaalselt edasi lükata uute maardlate kasutuselevõttu.
5. Ligipääsuteed peavad vastama maardla kasutamisega kaasnevale liikluskooormusele. Vajadusel tuleb kavandada olemasolevate teede (sh riigiteede) kandevõime tugevdamine.
6. Üldplaneeringu lahenduse elluviimisel tuleb arvestada maapõueseaduse sätetega, kui pole saadud detailplaneeringule muu sisuga maapõueseaduse alusel antud kooskõlastust.
7. Kaevandatud maa tuleb korrastada enne kaevandamisloa kehtivuse lõppemist.
8. Uute karjääride avamisel vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel ja rohelises võrgustikus. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas ning toimub õigusaktidega sätestatud korras, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ning vajadusel välja pakkuda leevendusmeetmed.

³⁰ Avalikustatud Maa-ameti Maa-ameti maardlate kaardirakenduse kaudu.



6. VALLA TERRITOORIUMI KASUTUS- JA EHDISTUSTINGIMUSED TEEMAVALDKONDADE LÕIKES

6.1. VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD

Väärtuslikud maastikud määrati Saare maakonnaplaneeringu 2030+ alusel. Väärtuslike maastike määramisel ei vaadatud maastike tunnuseid ja väärtust selle üksikute kaitstavate elementide kaupa, vaid kaitstes maastikke kui tervikuid. Üldplaneeringuga täpsustati maakasutus- ja ehitustingimusi kohalikest oludest tulenevalt.

Muhu vallas on väärtuslikuks maastikuks määratud 6 ala: Põhja-Muhu, Võiküla, Pädaste, Mäla, Suuremõisa-Liiva ning Koguva-Nautse. Potentsiaalse riikliku tähtsusega maastikuks on Koguva-Nautse. Põhja-Muhu, Võiküla, Pädaste ja Koguva-Nautse on hinnatud nii kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega kui esteetilise ja puhkeväärtusega maastikuks. Mäla ja Suuremõisa-Liiva on eelkõige kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastikud.³¹

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks

1. Saare traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
2. Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
3. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
4. Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
5. Uusi kompaktse hoonestusega alasid väärtuslikele maastikele ei kavandata.
6. Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Kultuurilis-ajaloolise väärtusega maastike maakasutustingimused

1. Säilitada ja/või luua maastikus avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.

³¹ Maastike väärtuste kirjeldused on põhjalikult lahti kirjutatud maakonnaplaneeringus. <https://maakonnaplaneering.ee/saaremaaplaneering>.



2. Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, tuulikud, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms).
3. Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitustega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimine) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja välisviimistlusmaterjale ning hoonestuse struktuuri.
4. Merega piirnevatel maastikel tuleb säilitada ja taastada merekultuuriga seonduvaid objekte - ajaloolisi lautrikohti, võrgukuure, slippe, paadisildu, agariku kogumiskohti jmt.
5. Merega või siseveekogudega piirnevatel maastikel tuleb tagada juurdepääs rannale ja kaldale.
6. Korrastada olemasolevad ja endised põllumajanduslikud tootmisalad (farmid, laod, kuivatid, silohoidlad jmt).
7. Aladele, kus on oht kultuurimälestise või muu arhitektuurilise või miljööväärtusega objekti silueti nähtavuse ja vaadeldavuse piiramiseks, tuleb uushoonestuse kavandamisel arvestada väärtusliku objekti väärilise väliruumi säilimise vajadusega (objektid, mida kohalik kogukond on esile toonud kui saare ajaloo kontekstis olulised ja väärtustatud, vt loetelu ptk 6.2.1, 6.2.2, 6.2.2.3).

Esteetilise väärtusega ja puhkemaastike maakasutustingimused

1. Säilitada põllumajanduslike alade avatust ja vaateid maastikuelementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres.
2. Säilitada looduslikke ja pool-looduslikke alasid ning vaateid neile.
3. Turismi ja puhkemajanduse arendamisel tuleb arvestada kohaliku keskkonna (nii loodusliku, kultuurilise kui sotsiaalse) koormustaluvusega.
4. Puhke- ja virgestusmaade määratlemine ja kasutuselevõtt toimub reeglina üld- või detailplaneeringu alusel, millega seatakse ka kasutustingimused nende puhkeotstarbelise toimimise ja hea seisundi tagamiseks.
5. Puhkeala kokkulangemisel kaitsealaga tuleb arvestada mõlemast kasutusviisist lähtuvate piirangutega ning leida nii sotsiaalseid vajadusi kui kaitseala kaitse-eesmärke rahuldav lahendus. Kui ala on intensiivselt kasutatav ning seetõttu on ohustatud ala väärtuste säilimine, tuleb planeeringuga seada vajaliku külastust suunava infrastruktuuri väljaehitamise nõue ning vajadusel kohandada ala kaitse-eeskirja.
6. Maastiku esteetilist ja puhkeväärtust potentsiaalselt kahjustavaid olulise ruumilise mõjuga objekte ja kõrgehitisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms üldjuhul ei kavandata.
7. Merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus üldjuhul ei tohi kõrghaljastuse olemasolul seda ületada.



6.1.1. ILUSA VAATEGA ALAD

Ilusa vaatega aladeks on määratud kaunid ja vaheldusrikkad maastikud, kus teedel liigeldes avanevad ilusad vaated maastikule ning vaated merele või Muhu Maalinnale. Avatud vaadete säilitamiseks on soovitatav alade hooldus, et vältida võsastumist ja metsastumist. Ehitustegevus aladel on üldjuhul välistatud, lubatud on see põhjendatud juhtudel, nt tee rajamine, väljakujunenud ajaloolise asustumustri ja külamiljöoga arvestava üksikelamu ehitamine arvestades ala väärtust, iseloomu ja avanevaid vaateid. Ehitustegevuse planeerimisel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda eksperthinnangut kolmandalt osapoolelt.

Võiküla

Võiküla munakiviteel liigeldes avanevad kaunid vaated külasüdant ümbritsevale põllumajandusmaastikule, kadastikule, rannikualale ja merele. Taamal paistab Viirelaid ja majakas. Rannikule on küll ehitatud hoonestust, kuid see ei kahanda ala visuaalset väärtust ja avanevaid vaateid.

Kallaste (Üügu pank)

Hellamaa-Nõmmküla maantee kulgeb ca 500 m kaugusel merest. Tee asub kõrgusel ca 18 m üle merepinna, mistõttu avanevad teelt vaated pangapealsele alale. Pangapealne ala on kaetud kadastiku ja üksikute mändidega. Ala asub osaliselt Üügu panga maastikukaitsealal, osaliselt Väinamere hoiualal. Alal asuvad geoloogiliselt huvitavad rannajärsakud, poollooduslikud kooslused ja mitmete kaitsealuste taimede kasvukohad. Ajalooliselt on valdav osa alast olnud karjatamise teel hooldatud. Ilusate vaadete säilitamisele aitab kaasa poollooduslike koosluste taastamine.

Kallaste (Peedu pank)

Hellamaa-Nõmmküla maanteelt avaneb avar ja mitmekesine vaade rannikumaastikule. Valdav osa alast kattub kohaliku kaitse all oleva Peedu pangaga. Peedu panga kaitse eesmärk on tervikliku, visuaalselt meeldiva ja algupärase maastiku säilitamine looduslike liikide soodsa seisundi tagamisega ning avatud vaate hoidmisega merele. Alal esinevad koos muistsed riffimoodustised, esinduslik alvari taimekooslus, II ja III kaitsekategooria taimeliigid, pangalt avaneb kaunis ja vaheldusrikas vaade maastikule ja merele.

Koguva

Koguva karjääriteelt avanevad vaated taastatud loopealsetele, Kõinastu leele ja merele. Taamal paistab Saaremaa rannik. Ala katab hõre kadastik, mida ilmestavad väikesemad puudesalud. Ala kattub valdavalt Väikese väina hoiualaga.

Rootsivere

Rootsivere-Koguva teelt avaneb vaade Väikesele väinale ja Saaremaale. Ala on lage, kaetud üksikute põõsastega. Rannikuosa on osaliselt roostunud. Vaadete avardamiseks tuleb roostikku tõrjuda niitmise või karjatamise teel.



Vaade Maalinnale

Risti-Virtsu-Kuressaare-Kuivastu maanteelt avaneb vaade muinsuskaitsealusele Linnuse maalinnale. Maalinn on ümbritsevast põllupinnast 5-8 m kõrgem ja tõuseb seetõttu muidu tasasel maastikul hästi esile. Ala on kasutuses heinamaana, seda ilmestavad üksikud kadakad ja põõsagrupid. Vaadet risustavad ala läbivad elektri õhuliinid.

6.2. KULTUURIPÄRANDI SÄILIMISE MEETMED**6.2.1. RIIKLIKUL TASANDIL KAITSTAVAD****KULTUURIMÄLESTISED**

Mälestised näitavad piirkonna ja kultuurmaastiku ajaloolist mitmekesisust, seetõttu tuleb planeerimisel lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga. Piirkondades, kus arheoloogiamälestiste kontsentratsioon on suur, tuleb arvestada mälestistele sobiliku keskkonna säilitamisega. Arheoloogiamälestiste jaoks sobilik keskkond on traditsiooniline ajaloolise asustusstruktuuriga maastik.

Valla territooriumil asub Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel 164 kinnismälestist: 39 arheoloogiamälestist, 117 ehitismälestist, 8 ajaloomälestist, 1 kunstimälestis kinnismälestisena.

Muhu valla maamärkidena ja turismiobjektidena on mälestistest kõige olulisemad objektid Muhu Katariina kirik koos kirikuaia ja pastoraadiga, Kuivastu kõrts ja Muhu maalinn Linnuse külas. Eraldi äramärkimist väärib ka kaitsealune Koguva küla kui ilmekas näide Muhu saarele omasest külastruktuurist ja miljööväärtusest. Tegemist on unikaalse, terviklikult säilinud sumbkülaga, talukompleksidega, mis on säilitanud oma vana 19. saj lõpu - 20. saj alguse miljöö koos kiviaedade ja teedevõrguga.

Kultuurimälestiste säilimine ja nende vaadeldavuse tagamine

1. Kui arheoloogiamälestised asuvad piirkonnas, kus planeeringuga on kavandatud tootmispiirkondi või muid maastikku oluliselt muutvaid sihtotstarbeid, täpsustuvad ehitamise võimalused (ehitusõigus) detailplaneeringuga või projekteerimistingimuste andmisega koostöös Muinsuskaitseametiga.
2. Säilitada vaateid kultuuriväärtustele üldplaneeringuga määratud vaatekoridoride osas.

Valla territooriumil asuvate mälestiste loetelu koos asukoha ja kirjeldusega on leitav Kultuurimälestiste riiklikus registris³².

³² <http://www.muinas.ee/register>.



6.2.2. KOHALIKUL TASANDIL VÄÄRTUSLIK

KULTUURIPÄRAND

Lisaks riiklikele mälestistele on Muhus rohkelt ajaloo- ja arhitektuuriobjekte, mille tähtsus saare ajaloo kontekstis on oluline. Need on kultuuriajaloolise, loodusliku, esteetilise või identiteediväärtusega objektid, mis vajavad ja väärivad säilitamist ning esiletõstmist, sest omavad tähtsust kohalikus kultuurielus ja inimeste mälus.

Valdav osa väärtuslikest objektidest asuvad ajaloolise tuiksoone, Kuivastu-Väikse väina postitee ehk Kuivastu-Kuressaare maantee praegustel ja endistel lõikudel ning vahetus läheduses.

Objektid, mis koos maanteeäärsete riiklike mälestistega moodustavad Muhu ajaloolise kultuuritee (postitee)

1. Võiküla munakivitee
2. Kuivastu kõrts
3. Kuivastu küla postmaantee paekividest lõik
4. Hellamaa õigeuskirik (ja külakeskus)
5. Soonda küla munakivitee
6. Perearstikeskus Liiva külas
7. Muhu Katariina kirik koos kirikuaia, pargi ja pastoraadihoonega
8. Viira vana tee ja Viira kalmed (Essi mägi)
9. Elamu Viira külas
10. Piiri magasiait
11. Muhu-Suure vallamaja Piiril
12. Nautse bussiootepaviljon
13. Presidendi allee
14. Muhu maalinn Linnuse külas
15. Väärtuslikud maastikud
16. Eemu veski
17. Sõjaohvrite monument
18. Väikese väina tammi restaureeritud lõik Muhu saare poolses otsas
19. Koguva küla, Nautse, Rootsivere kui saarele omase ehituspärandi ja külamiljöö ilmekad näited
20. Endine koolimaja Simiste külas
21. Rinsi õigeuskirik
22. Militaarpärandi objektid: Piiri seniitraketibaas, Võiküla 10" patarei, Võiküla 100 mm patarei
23. Paenase küla pukktuuli
24. Võiküla pukktuulik



6.2.2.1. PÄRANDKULTUURIOBJEKTID JA MAAEHITUSPÄRAND

Pärandkultuur on eelmiste põlvkondade elamisviisist jäänud nähtavad märgid, mille hulka kuulub väga erineva olemusega objekte. Need on seotud asustuse kujunemislooga, maa ja rahva ajalooga, kogukonna ajalooga, traditsioonilise elulaadiga, metsamajanduse ajalooga ning kohaliku töödusega, olles seega kohaliku aja- ja kultuuriloo ning haridus- ja turismiväärtuste kandjateks.

Pärandkultuuriobjektide andmete³³ kogumisega tegeleb Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK) eesmärgiga unustuste hõlma vajunud kultuurimärgid uuesti tähelepanu alla tuua.

Muhu vallas asub palju kaardistatud pärandkultuuriobjekte (605), nii kogukonna ajalugu puudutavaid, kultuurimaastiku kujunemisega seotud, kohalikku töödust kajastavaid kui maa ja rahva ajalugu kajastavaid objekte läbi aegade.

Kaardirakenduses leiavad kajastamist vanad talukohad, tuulikuasemed, vanad külatänavad, allika ja hiiekohad, endised ühiskondlikud hooned ja mõisahooned, lautrikohad, vanad meremärgid jpm.

Eraldi äramärkimist leidnud³⁴ pärandkultuuriobjektid

1. Tammiski nukk
2. Tuhliaugud Kallastel
3. Puka sepapada
4. Muhu Suurkaev
5. Luutse katkumäed
6. Kiku metsavahikoht
7. Suuremõisa Ränk
8. Võipea küün

Pärandkultuuriobjektid ei ole seadusega kaitstud, nende säilimine saab tugineda üldise teadlikkuse kasvule ning maaomanike heale tahtele. Objektide kaitseks ja säilimiseks tuleb neid väärtustada, nende paiknemisega arvestada planeerimis- ja ehitustegevuse korral. Ehitustegevuse korral naaberaladel tuleb säilitada objekti lähiala maakasutus tulenevalt objekti iseloomust.

Maaehituspärandi andmete kogumisega tegeleb Muinsuskaitseamet. Muhu vallas on andmekogusse³⁵ kantud kolm objekti – kaks rehemaja ja üks koolimaja

³³ Andmed pärandkultuuri paiknemise, olemuse ja seisukorra kohta on koondatud Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS, mida haldab Keskkonnaagentuur. Samuti on objektid leitavad Maa-ameti poolt hallatavas rakenduses. Pärandkultuuriobjektide infot on võimalik edastada RMK kodulehe kaudu

<https://www.rm.k.ee/metsa-majandamine/parandkultuur/milleks-mulle-parandkultuur/anna-teada-objektist>.

³⁴ „Hiiumaa ja Saaremaa pärandkultuurist“. 2011

³⁵ <http://register.muinas.ee/?menuID=rehemaja>.



(mis on ühtlasi XX sajandi väärtuslik arhitektuuripärand). Kuid neid on kindlasti veelgi, kuna Muhus on maaehituspärand hästi säilinud ja kirev. **Oluline on ajalooliste väärtusobjektide hooldamisel, taastamisel ja säilitamisel lähtuda konserveerimis- ja restaureerimise heast tavast ning vajadusel kaasata eksperte.** Hooned võimalusel hoida kasutuses ning vajadusel leida neile uus kasutusfunktsioon.

6.2.2.2. XX SAJANDI ARHITEKTUUR

Muinsuskaitseameti eestvedamisel on toimunud **Eesti XX sajandi väärtusliku arhitektuuri** kaardistamine ja analüüs, mille tulemused on koondatud XX sajandi arhitektuuri registrisse.

XX sajandi arhitektuuri registrisse on Muhu vallast kantud viis objekti³⁶.

1. Elamu Viira külas
2. Endine koolimaja Simiste külas
3. Perearstikeskus Liiva külas
4. Nautse bussiootepaviljon
5. Muhu-Suure vallamaja

Võimalusel tuleb säilitada/taastada hoonete ja rajatise algne välisilme. Tagada ümbruse heakord ja vaadeldavus. Väärtuslikud hooned tuleb hoida kasutuses ning vajadusel leida neile uus kasutusfunktsioon.

6.2.2.3. VAATAMISVÄÄRSUSED

Vaatamisväärsused käesoleva üldplaneeringu mõistes on piirkondliku tähtsusega objektid, millel on kultuuriajalooline, looduslik, esteetiline või identiteediväärtus, mis vajavad säilitamist ja esiletõstmist, sest omavad tähtsust kohalikus kultuurielus. Objekti valiku põhjuseks on kogukonna soov objekte esile tõsta, mis tuleneb objekti või piirkonna olulisusest inimeste mälus ning mis üldjuhul ei kuulu kaitse alla kinnismälestise või loodusobjektina.

Muhu valla vaatamisväärsused

1. Rinsi õigeusukirik
2. Hellamaa õigeusukirik
3. Kuivastu küla postmaantee
4. Väikese väina tammi restaureeritud lõik Muhu saare poolses otsas
5. Piiri magasiait
6. Liiva park
7. Presidendi allee

³⁶ <http://register.muinas.ee/public.php?menuID=architecture>.



Objektid tuleb varustada viitade ja selgitavate infotahvlitega. Nähtavuse ja vaadeldavuse tagamiseks tuleb vajadusel eemaldada võsa ning niita ümbrust. Oluline on ajalooliste väärtusobjektide hooldamisel, taastamisel ja säilitamisel lähtuda konserveerimise ja restaureerimise heast tavast ning vajadusel kaasata eksperte. Hooned tuleb hoida kasutuses ning vajadusel leida neile uus kasutusfunktsioon.

6.2.2.4. LOODUSLIKUD PÜHAPAIGAD

Looduslike pühapaikade all mõistetakse loodusliku välisilmega paiku, mille maa-ala ja objektidega seostub ohverdamisele, palvetamisele, ravimisele või muule usulisele tegevusele viitavaid pärimuslikke, ajaloolisi, arheoloogilisi ja muid andmeid.

Muhu vallast on potentsiaalselt sadakond pühapaika, millest riiklikult kaitstud või üldtuntud on vähesed. Lisaks on enam kui mitukümmend pühapaika hävinud või pole nende asukohad teada.

Valla ruumilise arengu üks põhimõtteid on tagada looduslike pühapaikade kaitse. Maakasutust planeeriti³⁷ viisil, mis tagab looduslike pühapaikade ja nende lähiümbruse maakasutuse säilimise. Elujõuliste põlispuude raiet vältida.

Olulisemad looduslikud pühapaigad on kaardistatud Hiiepaiga kaardirakenduses.³⁸

6.2.2.5. MILITAARPÄRAND

Muhu vallas on registreeritud kolm militaarpärandi objekti³⁹.

1. Piiri seniitraketibaas
2. Võiküla 10" patarei
3. Võiküla 100 mm patarei (ühtlasi arvel ka pärandkultuuriobjektina)

Valdavalt on ajaloolist mälu kandev militaarpärand vaadeldav ja kasutatav oma algset funktsiooni meenutava objektina. Objektidel tagada elementaarne heakord, turvalisus ning märgistada objektid lühikirjeldustega. Objektid säilitada

³⁷ Maakasutuse planeerimisel võeti arvesse Maavalla Koja ning Tartu Ülikooli, Kirjandusmuuseumi ja Muhu Muuseumi koostöös teostatud inventeerimise tulemusena valminud looduslike pühapaikade asukohainfot. Üldplaneeringu kaardile on kantud vaid sellised looduslikud pühapaigad, mille puhul on looduslike pühapaikade ekspertnõukogu asunud seisukohale, et nende avalikustamine ei too kaasa rüüsteohtu. Maaomanikel on võimalik pühapaikade kohta informatsiooni saada Muhu vallavalitsuselt.

³⁸ vt

<https://hiitemaja.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=db7d4fe754d245b9ac53f6d9a76e229e>.

³⁹ Täpsem info <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=militaryheritage>.



ning võimalusel kasutada piirkonna atraktiivsuse tõstmisel ja ajaloo teadvustamisel.

6.2.2.5. ARHEOLOOGIATUNDLIKUD ALAD

Muinsuskaitseamet on kaardistamas teadaolevaid ja võimalikke arheoloogiliselt väärtuslike alasid⁴⁰ kus võib kõige tõenäolisemalt olla säilinud jälgi muinas- ja keskaegsetest asustusüksustest (sh elupaigad, matmispaigad, tööpaigad jne).

Planeerides arendustegevust ja/või ehitustöid/kaevetöid, tuleb arheoloogilise kultuurikihi olemasolu võimalusega arvestada. Leiu puhul tuleb tegevustes lähtuda muinsuskaitseadusest.

6.3. MUHU VALLA MILJÖÖVÄÄRTUS

Kogu Muhu saar on olemuslikult miljöövärtuslik. Muhu valla miljöövärtuse loovad saarele omane asustusstruktuur ja taluarhitektuur, külad koos majade, kiviaedade ja teedega, rannad ja poollooduslikud maastikud. Siin on loodus ja ajalooline pärand ühte põimunud, omades esteetilist, kultuuriajaloolist, ökoloogilist kui ka identiteediväärtust.

Olulisel kohal miljöövärtuse kujundamisel on ajaloolised külasüdamed, kus tuleb eriti suurt tähelepanu pöörata olemasoleva miljöövärtuse säilimisele nii renoveerimisprojektide, uusehitiste, infrastruktuuri ka lammutustöödele kavandamisel.

Miljöövärtuse säilitamiseks on ehitustegevusel vajalik arvestada väljakujunenud **ajaloolist asustumustrit ning ehituspärandi traditsioone** – hoonete, teede, põllu- ja karjamaade omavahelist paigutust, hoonete arhitektuurset ilmet. Samuti tuleb säilitada Muhu saarele iseloomulikud jooned – kitsad ja looklevad külateed, kiviaiad, ajalooline kõrghaljastus.

Hoonete rajamisel tuleb võtta eelkõige kasutusele endised talukohad, eelistada elamuehitust ajaloolistes külates ja väljakujunenud infrastruktuuriga paikades. Uute hoonete ehitamisel või olemasolevate laiendamisel ja ümberehitamisel tuleb arvestada külas välja kujunenud **miljööga, sh hoonete arhitektuurse ilmega**. Hooned ja rajatised peavad esteetiliselt konkreetse piirkonna arhitektuurse ilme ja miljööga sobituma (hoonestuse mahud, üldilme, materjalide kasutus, iseloomulikud vöödilised hoonedetailid, haljastus, piirded jne).

⁴⁰Alade määratlemiseks analüüsib Muinsuskaitseamet arhiiviandmeid, leiuteateid ja muid ajalooallikaid (kohanimed, ajaloolised kaardid, geoloogiline andmestik jms). Täiendava ja alade kohta ajakohase info saamiseks tuleb pöörduda Muinsuskaitseameti poole.



Eelistatud on traditsiooniliste materjalide kasutamine, mis väärtustab kohaliku ehituspärandi traditsioone, tagab esteetilise ühtluse ning võimaldab uusarhitektuuri sobitada olemasolevaga. Uusehitised ei tohi domineerida olemasolevate väärtuste üle, vaid pigem kandma edasi piirkonnale omaseid ja väärtuslikke traditsioone kaasaegses võtmes. Ehitusmaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist.

Hoone ja rajatise sobivust ajaloolisesse külasüdamesse põhjendab taotleja. Muhu vallavalitsusel on õigus nõuda eksperthinnangut⁴¹ kolmandalt osapoolelt hindamaks kavandatavate ehitiste sobivust keskkonda ning vajadusel teha ettepanekuid projekti muutmiseks.

Ajaloolised külateed on soovituslik korrastada ja taastada (eemaldada võsa, korrastada kiviaiad) ning võimalusel võtta kasutusse jalakäiguteede või matkaradadena. Vanade külatänavate pindamisel tuleb jälgida, et teetammi pideva tõstmise tagajärjel ei tekiks kraave tee ja kiviaia vahel.

Lühiülevaate Muhu valla miljööväärtuslikust olemusest annab alljärgnev fotokogu.

⁴¹ Ekspert hinnangu lähteülesanne täpsustatakse lähtuvalt konkreetsest olukorrast.





Kiviaed



Kiviaed puuriidaga



Vöödiline otsasein



Aiavärv



Kitsas, kiviaedadega ääristatud looklev külatee



Taluõu



Kadakane karjamaa



Seelikutriipu-uks

Kõik fotod Hendrikson&Ko 2018.



6.4. ROHELINE VÕRGUSTIK

Rohelise võrgustiku kujundamisel võeti aluseks Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Üldplaneeringuga on rohelise võrgustiku piire täpsustatud olemasolevast ja kavandatud maakasutusest (arvestades kehtestatud detailplaneeringute alade paiknemist, üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet ja paiknemist) ning maakasutustingimusi kohalikest oludest tulenevalt. Rohelise võrgustiku piiride täpsustamisel arvestati kaitstavate liikide elupaikade koondumiskohtade ja kaitstavate alade (Natura 2000 võrgustik jm) ning muude looduslikult väärtuslikumate alade (inventeeritud loodusdirektiivi elupaigad, niidud jm) paiknemisega. Arvestati kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud maakasutuse iseloomu ja alade paiknemist ning sidususe tagamise eesmärgil korregeeriti vajadusel rohelise võrgustiku struktuurelementide piire. Lisaks arvestati nn sinivõrgustiku paiknemisega, mille tulemusena haarati suur osa mererannast (piiranguvööndi ulatuses ja kohati ka oluliselt laiemalt) rohelise võrgustiku koosseisu.

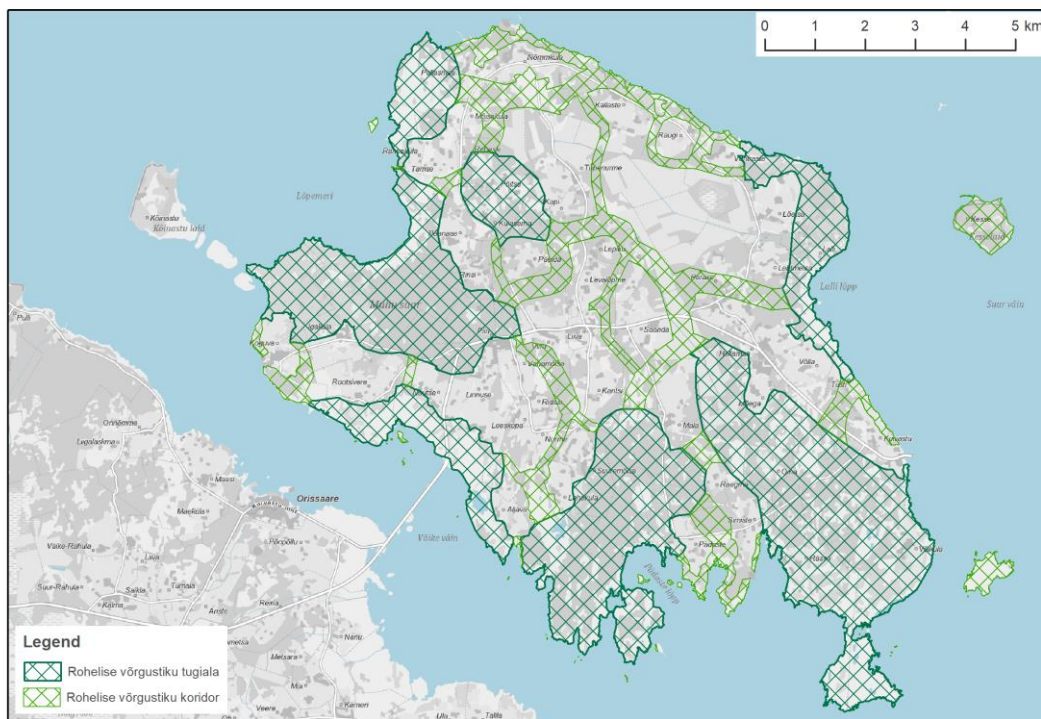
Muhu valla territoorium on ca 50% ulatuses metsaga kaetud või metsastuv. Tulenevalt maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga rohelise võrgustiku määramise põhimõtetest⁴² ning metsamassiivide paiknemisest, on suur osa valla territooriumist ulatuslike rohevõrgustiku struktuuridega hõlmatud. Rohelise võrgustiku eesmärk ökoloogilise võrgustikuna on sidusa elurikka looduskeskkonna hoidmine. Muhu vallas ei ole rohelise võrgustiku sidusus ja toimimine ohustatud.

Rohelise võrgustiku eesmärgiks on ka inimesele suunatud nn ökosüsteemiteenuste⁴³ tagamine. Täpsemalt pakub roheline võrgustik looduslike ökosüsteemide väärtuste ja funktsioonide säilitamise kõrval ka inimese heaolu ja elukvaliteedi aluseks olevaid nn ökosüsteemiteenuseid. Näiteks leiavad rohelise võrgustiku poollooduslikud, looduslikud ja muud alad rekreatiivset kasutust. Nii on Muhu vallas rekreatiivses kasutuses (või omab selleks potentsiaali) suur osa rannaalast, mis on hõlmatud rohelise võrgustiku koosseisu. Samuti paiknevad rohelises võrgustikus üldplaneeringuga määratud puhkealad.

⁴² Saare maakonnas moodustab rohelise võrgustiku Natura võrgustik, mererand piiranguvööndi ulatuses, jõgede ja ojade kaldad piiranguvööndi ulatuses, tugialasid ühendav nn mikrovõrgustik, mis valdavalt koosneb metsa-aladest ning poollooduslikest kooslustest.

⁴³ Looduse hüved mida ökosüsteemid (funktsionaalne süsteem, milles toitumissuhete (aine- ja energiaülekande) kaudu seostunud organismid (elustik) koos keskkonnatingimuste kompleksiga moodustavad isereguleeruva ja areneva terviku (mets, niit, meri, järv, jõgi, aga ka elupaiga/kasvukoha tasemel üksused – palumännik, puisniit jne) pakuvad inimestele, nt puhas vesi, puit, aineriing, kliimaregulatsioon, puhkealad, pühapaigad jne.





Skeem 6.4.1. Rohelise võrgustiku struktuurelementide paiknemine.

Rohelise võrgustiku tugialade ja koridoride säilitamine ning sidususe tagamine

1. Rohelise võrgustiku alal kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb arvestada, et roheline võrgustik jääks sidusana toimima. Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus katastriüksusel langeda alla 90%.
2. Lubatud on üldilmelt piirkonda sobiva üksiku majapidamise (hoonestatud õueala, mis koosneb põhihoonest ja mille juurde võivad kuuluda ka abihooned) rajamine külastruktuuri arvestavalt roheline võrgustiku tugialale või koridori äärealale.
3. Säilima peab roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine, hoonete kavandamisel ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore. Sidususe tagamiseks peab looduslikuna säilima vähemalt 50 m laiune ala. Koridori läbilõikamisel tuleb leida samaväärne asenduskoridor.
4. Säilitamiseks hajusale asustustruktuurile omast avatud ruumi ja võimaldamaks ulukite vaba liikumist, võib koridoride aladel aiaga piirata üksnes õuemaad, kuid mitte üle 0,4 ha. Aiaga piiratud maa-ala võib olla ulatuslikum põhjendatud juhtudel (nt põllumajandusloomade pidamine, tarbeaia kaitsmine ulukite eest, metsakasvatustulikul eesmärgil), kui säilitatakse ulukite vaba liikumise võimalus.
5. Uute kompaktse hoonestusega alade planeerimine roheline võrgustiku tugialadel ja koridori aladel ei ole lubatud.
6. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul tuleb eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine. Õhuliinidele eelistada maakaableid.

7. Puhkealade kasutamine korraldada nii, et looduskeskkond ei saaks kahjustatud - piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine ja prügimajandus, telkimine-/puhke-/lõkkekohad rajada selleks määratud asukohtades.
8. Mere ranna ning jõgede ja ojade kallaste, kui koridoride sidususe tagamiseks olulistel aladel, tuleb võimalikult suures osas säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju.
9. Mere rannal ning jõgede ja ojade kaldal ehituskeeluvööndi vähendamise olulisim argument on olemasolev või ajalooline asustus (vt ka ptk 7.2).
10. Rohelise võrgustiku ja tugialade toimimise tagamisega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
11. Rohelise võrgustiku koridorid ja tugialad ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel. Kuid võimalusel tuleb uute karjäärade avamisel neid alasid vältida. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas ning see toimub õigusaktidega sätestatud korras, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid ning vajadusel välja pakkuda leevendusmeetmed.

6.5. KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID

Muhu vallas on looduskaitse all ca 42,5 km², ehk 20% valla territooriumist.

Muhu vallas siseriikliku ja kohaliku kaitse all olevad looduskaitseseaduse § 4 nimetatud kaitstavad loodusobjektid kuuluvad valdavalt ka üle-euroopalise Natura 2000 võrgustiku alade hulka.

Põhjalik ülevaade kaitstavate loodusobjektide⁴⁴ kohta on antud KSH aruande eelnõu ptk 4.2 ning teave leitav keskkonnaregistrist⁴⁵, Eesti Looduse Infosüsteemist (EELIS) ning Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusest.

Kaitsealuste liikide leiukohti ja püsielupaiku on kajastatud maakasutusplaanil, kuid kehtivast õigusaktist tulenevalt ei kujutata erandina I kaitsekategooria liigi ringikujulisi püsielupaiku.

Üldplaneeringu koostamisel on maakasutuse planeerimisel kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitsereežiimiga arvestatud. Tegevus toimub lähtuvalt kaitse-eesmärkidest ja kaitsekorralduskavadest.

⁴⁴ Andmed võivad olla ajas-ruumis muutuvad.

⁴⁵ register.keskkonnainfo.ee/



Arendustegevus kaitstavate loodusobjektidega kattuvalt tuleb Keskkonnaametiga kooskõlastada.

Üldplaneering teeb ettepaneku Liiva park looduskaitsealuste parkide hulgast välja arvata, sest pargil puuduvad olulised kaitseväärtused ning pargi looduslikult väärtuslikum osa jääb kultuurimälestisena kaitse alla (Muhu pastoraadi park, reg nr 21010).

6.6. VEEKOGUD JA PÕHJAVESI

Veekogud

Väikese pindala ja tasandikulise pinnamoe tõttu on Muhu saarel siseveekogusid vähe. Suurimateks järvedeks on Aljava abajas (17,8 ha) ja Suuremõisa laht (8,7 ha).

Avalikult kasutatavad on Soonda jõgi, Lõetsa jõgi ja Suuremõisa laht. Soonda ja Lõetsa jõed on juba ligi sajand tagasi õgvendatud kuivendussüsteemi peakraavideks.

Avalikult kasutatavate veekogude kallasrajale on juurdepääs tagatud riigimaanteede ja kohalike teede kaudu. Täiendavalt määratakse avalik juurdepääs mererannale puhkealade, supelrandade, sadamate ja lautrikohtade kaudu (vt ptk 7.3).

Kallasraja sulgemist üldplaneeringuga ei planeerita.

Edasisel planeerimisel ja ehitustegevuse korraldamisel tuleb täiendavalt määrata juurdepääs avalikult kasutatava veekogu kallasrajale olukorras, kus avaliku veekogu kaldale planeeritakse teenindushoonet, ühiskondliku- või kultuurihoonet, puhke- ja majutusasutuse rajamist. Oluline on säilitada juurdepääsukoridorides looduslik keskkond võimalikult suures ulatuses, mis on sobilik puhketegevuseks ning on kogu ulatuses avalikuks kasutamiseks.

Ehitamisel järve ja jõe piiranguvööndi ulatuses tuleb arvestada kaldal paikneva metsamaa ehituskeeluvööndi erisust vastavalt looduskaitseseadusele, mille kohaselt laieneb metsamaal ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini.

Planeeringualal asuvad navigatsioonimärgid, mille asukohti ja andmeid on võimalik vaadata Nutimeri kaardirakenduses püsimärkide kihi all (<https://gis.vta.ee/nutimeri/>) või navigatsioonimärkide andmekogus (<https://nma.vta.ee/aton/>).

Navigatsioonimärgi vahetus läheduses ja selle mõju piirkonnas tuleb ehitustegevus kooskõlastada Transpordiametiga.

Põhjalikum ülevaade veealadest, sh piiranguvööndite ulatustest, on leitav KSH aruande ptk 4.5.



Põhjavesi

Valdaval osal Muhu saarest on aluspõhi kaetud väga õhukese pinnakatte kihiga. Seetõttu on põhjavesi valdavalt kaitsmata või nõrgalt kaitstud⁴⁶, seega reostustundlik.

Põhjavee hea seisundi tagamiseks on oluline põhjavee säästlik kasutamine ja reostuse ärahoidmine.

Tingimused põhjavee hea seisundi ja varude tagamiseks

1. Äri- ja tootmishoonete rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja põhjavee reostuskaitse.
2. Põllumajandustootmisest pärineva reostuse ennetamiseks ja piiramiseks tuleb arvestada väetiste (sh sõnniku) kasutamise ja hoidmise nõudeid.
3. Puhastite planeerimisel tuleb arvestada asjaoluga, et pinnakatte koostis ja tüsedus Muhu saarel on enamasti väga varieeruv. Situatsioon võib kiiresti muutuda ka väga väikestel pindadel (nt ühe katastriüksuse piires).

6.7. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Liikluskorralduse üldised põhimõtted

1. Avaliku kasutusega kavandatav teedevõrk peab olema ohutu ja mugav kasutada ning tagama juurdepääsu eriotstarbeliste sõidukitega.
2. Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs tee tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigi- või munitsipaalteelt.
3. Ehitustegevuse kavandamisel teedega külgneval alal tuleb juurdepääsuks kasutada eelkõige kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi.
4. Teeääri niita, vaateid piirav võsa eemaldada.

6.7.1. RIIGITEED

Valda läbivad mitmed riigiteed, neist suurima liiklussagedusega on põhimaantee Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare (nr 10). Lähtuvalt põhimaantee funktsioonist on põhimaanteel prioriteetseks läbiv liiklus ning kiire ühenduse tagamine regioonide vahel.

Riigiteedel on kaitsevöönd, mille laius on määratud õigusaktiga. Üldplaneeringu joonist tuleb alati vaadelda koos asja- ja ajakohaste seadusest tulenevate kitsendustega, mis kuvatakse Maa-ameti kaardil. Vastava seadusandluse muutumisel lähtutakse kaitsevööndi laiuse määramisel õigusaktist.

⁴⁶ Põhjalikum ülevaade põhjavee kaitstusest, sh põhjavee kaitstuse kaardist, on leitav KSH aruande ptk 4.4.2.



Kuna Liiva küla keskuse maa-ala ulatuses toimivad Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare põhimaantee ning Liiva-Suuremõisa-Piiri (nr 21150) ja Liiva-Nõmmküla (nr 21151) kõrvalmaanteed tänavatena (põhimaantee peatänavana), määrab üldplaneering riigiteede kaitsevööndiks keskuse maa-ala ulatuses **10 m** äärmise sõiduraja välimisest servast.

Valdav osa riigiteedest on tolmuva kattega. Peamine eesmärk riigiteede osas on sõidumugavuse parandamine. Sõidusujuvuse ja ohutuse tagamiseks on oluline kõrvalmaanteed tolmuva katte alla viimine. Riigiteede teedevõrgu arendamine toimub vastavalt teehoiukavale⁴⁷. Üldplaneering teeb ettepaneku arvestada Muhu valla territooriumil riigiteede tolmuva katte alla viimise vajadusega teehoiukava uuendamisel või uue teehoiukava koostamisel.

Valla jaoks oluline talitee on Virtsu-Kuivastu jäätee, mis kulgeb valdavalt mööda merd. Üldplaneeringuga määratakse talitee algus/lõpp maismaal avalikust huvist lähtuvalt. Talitee algus/lõpp maismaal tuleb hoida ehitistest vabana ja määrata avaliku kasutusega teeks.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted lisaks ptk 6.7 toodule

1. Põhimaantee olemasolevad juurdepääsuteede ristumiskohad säilivad senise maakasutuse tarbeks, kuid ei pruugi jääda normidele mittevastavuse korral säilitatavaks. Kui normidele mittevastav juurdepääs Transpordiameti poolt suletakse, siis tuleb olemasolevale maakasutusele uus juurdepääs tagada Transpordiameti poolt. Lahendus selleks leitakse maaomaniku, Transpordiameti ja vallaga koostöös.
2. Üldplaneeringuga määratud äri- ja tootmise juhtotstarbega maa-aladele juurdepääs riigimaanteelt tuleb lahendada ühe ühise ristumiskohana, st juurdepääsud koondada planeeringuala siseseks kogujateeks. Eristused lahendatakse koostöös Transpordiametiga.
3. Riigiteega paralleelselt kulgevate tehnovõrkude kavandamisel tuleb üldjuhul vältida nende kavandamist riigitee alusele maale. Teemaale saab tehnovõrke kavandada ainult maaomaniku nõusolekul.
4. Riigitee kaitsevööndisse müra- ja saastetundlike hooneid üldjuhul ei kavandata, kui pole saadud detailplaneeringule või muule ehitamise aluseks olevale dokumendile muu sisuga Transpordiameti nõusolekut. Kui riigitee kaitsevööndis siiski kavandatakse müra- ja saastetundlike arendustegevusi, peab arendaja arvestama liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõjuga ja tagama normidele vastavuse läbi leevendavate meetmete tarvitusele võtmise ning finantseerimise.
5. Riigitee lähedusse planeeritavatele ükskõik mis otstarbega mastidel peab nende kaugus riigitee muldkehast olema vähemalt võrdne selle posti või masti kogukõrgusega. Tuulikute rajamisel tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus.

⁴⁷ Transpordiamet lähtub tegevustes dokumendist „Riigimaanteedee teehoiukava aastateks 2014-2020“.



6. Vältida hoonete rajamist kitsa ribana piki põhimaanteed juhul, kui olemasolevad mahasõidud puuduvad. Erisused juhtudel ja asukohtades, kui väljakujunenud külatüüp (struktuur) seda toetab, on lubatud, kui sõiduteega külgnevale kinnistule mahasõiduks on Transpordiameti nõusolek.
7. Üldjuhul arendusalade sademevett riigitee kraavidesse ei juhita.
8. Teedevõrgu arendamisel ja korrastamisel tagada juurdepääs eriotstarbeliste sõidukitega.
9. Riikliku ja maakondliku tähtsusega sadamad peavad olema ühendatud tolmuvabalt riigiteede võrgustikuga.

6.7.2. KOHALIKUD TEED

Kohalike teede (valla- ja avalikuks kasutuseks määratud erateed) kogupikkus Muhu vallas on 134,2 km⁴⁸, vallale kuuluvaid teid 90,5 km. Kohalikud teed on valdavalt kruusakattega.

Teede tolmuvaba katte alla viimisel on prioriteetsed suurema liikluskoormusega teelõigud, arvestades majapidamiste ja ettevõtete paiknemist, jalgratta- ja jalgteede paiknemist, ühistranspordi marsruute. Perspektiivsed tolmuvaba kattega teed ja teede parendamise vajadus määratakse teehoiukavaga.

Ühenduse parandamiseks on perspektiivis vajalik rajada uus kõvakattega juurdepääsutee Võikülale, et vähendada liikluskoormust Kuivastu-Võiküla munakiviteel (arhitektuurimälestis). Üldplaneeringuga määratakse tee alternatiivsed asukohad: paralleelselt olemasoleva kõrgepingeliiniga (sealjuures liinipoolne teepeenar mitte lähemal kui 5 m lähima juhtme projektsioonist) või Kuivastust Võiküla suunas piki mereäärt. Tee asukoht määratakse rahastuse selgudes teostatavus-tasuvusanalüüsi alusel.

Teemaa ulatus täpsustub projekteerimisel. Projekteerimine ja välja ehitamine toimub vastavalt teehoiukavale ja kaasfinantseerimise võimalustele.

Üldplaneeringuga määratakse munitsipaalomandis olevate teede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast **10 m**. Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepitakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted lisaks ptk 6.7 toodule

1. Uute mahasõitude rajamine kooskõlastada vallavalitsusega.
2. Tee kaitsevööndisse võib rajada hooneid või rajatisi vallavalitsuse nõusolekul.
3. Tehnovõrkude kavandamisel tagada tee säilimine. Teemaale saab tehnovõrke kavandada ainult maaomaniku nõusolekul.
4. Juhul, kui kohalikust teest 30 m raadiuses kavandatakse müra- ja saastetundlikke arendustegevusi, peab arendaja arvestama liiklusest

⁴⁸ Seisuga 2018. a kevad.



- tuleneva kahjuliku mõjuga ja tagama normidele vastavuse läbi leevendavate meetmete tarvitusele võtmise ning finantseerimise.
5. Liiva küla keskuse maa-ala teedevõrk koos jalgratta- ja jalgteedega tuleb lahendada detailplaneeringuga tulenevalt krundijaotusest ja maa sihtotstarbest või projekteerimistingimuste andmisega. Teedevõrk peab moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus.
 6. Erateede avalikuks kasutamiseks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras.

6.7.3. JALGRATTA- JA JALGTEED

Kergliiklus on keskkonnasäästlik, kõikidele vanusegruppidele sobiv liikumisviis, mis on oluline eelkõige ohutute lähiliikumiste võimaldamiseks. Seega on oluline jalgratta- ja jalgteede rajamine ning nende sidumine oluliste sihtpunktidega nagu koolid, vaba aja veetmise paigad (nt noortekeskused, rahvamajad, spordihooned jm), matkaradade ligipääsud ja asukohad, kauplused, suuremad tööandjad, (teenindus)ettevõtted, ameti- ja meditsiiniuasutused, ühistranspordisõlmed. Jalgratta- ja jalgteede täpsemal kavandamisel on oluline ka jalgrattaparklate planeerimine. Jalgrattaparklad tuleb valgustada, kavandada raamkinnitust võimaldavad, kõrge kasutuskooormusega kohtades ka ilmastiku eest kaitstud.

Jalgratta- ja jalgteed on rajatud Liivalt Piirini. Üldplaneering määrab täiendavalt jalgratta- ja jalgteede vajaduse, arvestades nii kohalike elanike kui külastajate liikumissuundi ja -harjumusi. Nende täpne paiknemine (kummal pool sõiduteed) ja laius määratakse liigilt täpsema planeeringu või projektiga arvestades standardites ja õigusaktides sätestatud norme. Kus kergliiklustee kulgeb mälestiseks määratud Soonda kivisillutisega teel, tuleb tagada tee säilimine ja eksponeeritus olemasoleval kujul.

Planeeritavad jalgratta- ja jalgteed on leitavad teede ja tehnovõrkude joonisel.

Jalgratta- ja jalgteede valgustamise vajadus määratakse teede projekteerimise etapis lähtuvalt kasutusintensiivsusest ja ohutusest. Teede projekteerimise etapis tuleb arvestada ka rattaparklate rajamise vajadusega, planeerides need eelkõige kooli, kaupluste jm teenindusasutuste, vaatamisväärsuste ja puhkekohtade asukohti arvestades.

6.7.4. PARKIMINE

Üldplaneering näeb ette avalike parklate välja ehitamist, et tagada erinevatele sihtgruppidele teenuste parem kättesaadavus.

Planeeritud parklad

1. Avalikud parklad Liiva külas (Liiva kaupluse, Raunmäe, Maleva, Tuha).
2. Linnuse külas Muhu maalinna juures.



3. Koguva küla parkla laiendamine.
4. Rootsivere Vahtna parkla puhkeala juures.
5. Linnuse Tammiotsa parkla puhkeala juures.
6. Hellamaa spordiväljaku juures.
7. Hellamaa külakeskuse parkla laiendamine.
8. Piiri kiku juures.
9. Koguva karjääri juures (matkaraja tarbeks).

Parklate planeerimine ja parkimise korraldamine

1. Parklate planeerimisel äri- ja teenindusettevõtte, tootmis- ja logistikakeskuse ning ühiskondliku hoone juures arvestada nii mootorsõidukite kui jalgrataste parkimise vajadusega. Parkimiskohtade arv ja ruumivajadus tuleb määrata tegelikust vajadusest lähtuvalt, kuid korterelamute maa-alal vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.
2. Avaliku kasutusega aladel (puhkealad, supelrannad jm) tuleb korraldada parkimine vastavalt ala iseloomule ja vajadusele kohalikest oludest lähtuvalt. Parkimine lahendada väljaspool riigimaanteed soovitatavalt kavandatuga samale poole teed, mis tagab liiklejate ohutuse.
3. Parkimisalad liigendada haljastusega.
4. Anda keskkonnasäästlikud sadeveelahendused (sadevee puhastamine või puhverriba⁴⁹ ja/või vett läbi laskvate materjalide kasutamine⁵⁰).



Haljastusega liigendatud parkimisala Kartaankoskis, Soomes. Foto Hendrikson&Ko.

⁴⁹ Loodusliku taimkattega kaldpind kõvakattega pinna kõrval, kuhu vertikaalplaneerimise tulemusena suunatakse sadevesi.

⁵⁰ Killustik, tugevdatud muru, poorne asfalt, vett läbi laskvad tänavakivid.

6.7.5 ERATEEDE AVALIK KASUTUS

Eratee avalikuks kasutamiseks määramine toimub vastavalt õigusaktidele.

Erateede avalikuks kasutamiseks määramise põhimõtted

1. Kui tee teenindab kolme või enamat elukondliku hoonestusega maaüksust.
2. Kui tee on vajalik teenindamiseks avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga.
3. Avaliku kasutuse lepinguid ei sõlmita üldjuhul teelõikudele, millel puudub ühendus avalikult kasutatava teega.

Põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ning määrata eratee avalikuks kasutamiseks osas, mis eelnimetatud põhimõtetele ei vasta.

Üldplaneering teeb ettepaneku määrata avalikuks kasutamiseks vähemalt teede ja tehnoõrkude joonisel vastava leppemärgiga tähistatud teed. Täiendav erateede avalikuks kasutamiseks määramise vajadus selgub edasisel planeerimis- ja ehitustegevusel.

6.7.6. SUURE VÄINA PÜSIÜHENDUS

Võimaliku Suure väina püsiühenduse rajamiseks on üldplaneeringuga määratud püsiühenduse trassi koridoride maismaa osa põhimõttelised asukohad Kuivastu ja Võiküla külades⁵¹. Trassi koridorid maakonnaplaneeringus on määratletud "Sõitjate ja veoste üle Suure väina veo perspektiivse korraldamise kava"⁵² alusel. Trassi koridoride põhimõtteliseks laiuseks on 100 m, välja arvatud lõunapoolsema trassi lõunapoolsemal lõigul, mille laiuseks on 300 m, et võimaldada tunneli rajamist.

Püsiühenduse asukoht määratakse riigi eriplaneeringuga peale arenguvajaduste täpsustumist. Riigi eriplaneeringuga teostatakse asukohavalik ning määratakse püsiühenduse täpne asukoht. Üldplaneeringuga määratud püsiühenduse trassi koridorid kehtivad kuni asukohavaliku teostamiseni, pärast trassivalikut jääb kehtivaks vaid valitud koridor.

Püsiühenduse trassi koridorides paikneva ala kasutamine

1. Püsiühenduse trassi koridori alal säilib üldplaneeringu kohane maakasutus koos sellel lubatud tegevustega kuni püsiühenduse täpsema asukoha määramiseni.

⁵¹ Vastavalt Saare maakonnaplaneeringule 2030+.

⁵² Sõitjate ja veoste üle suure väina perspektiivse korraldamise kava. WSP, 2011
http://mnt.ee/public/keskkonnakaitse/PLAN_November_EST_FINAL.pdf



2. Uute hoonete ja rajatiste ehitamine on lubatud olemasoleval hoonestatud õuemaal.
3. Säilitatada tuleb maa senine sihtotstarve.
4. Üldplaneeringus mittekajastuvate teede, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine püsiühenduse trassi koridoride alal toimub koostöös Transpordiametiga.

6.8. ENERGIAVARUSTUS

6.8.1. ELEKTRIVÕRGUD

Saare maakonna elektrivarustus toimub Suure väina põhja paigaldatud 35 kV ja 110 kV kaabel-ülekanaliinidega, mis tulevad maale Tusti ja Võiküla 110 kV alajaama. Sealjuures on võimalik Tusti alajaam demonteerida, kui Elektrilevi viib oma liitumispunkti Tusti alajaamast Muhu alajaama. Lisaks on sõltuvalt koormuskasvu stsenaariumist ja majanduskonjunktuurist võimalik täiendava Virtsu-Võiküla 110 kV merekaabli väljaehitamine pärast aastat 2030.

Oluline riskitegur on Muhumaa ja Saaremaa vaheline kaheaahelaline 110 kV elektriülekanaliin, mille masti purunemisel on võimalik päevi kestev elektrikatkestus Saaremaal ja Hiiumaal. Elering kavandab tõsta õhuliini L173 Võiküla-Orissaare paralleelselt alates mastist nr 17 kuni mastini Y54 eraldi mastidele liinist L172A Tusti-Orissaare. Alates mastist Y54 algab Väikese väina merekaabelliini maakaabli osa.

Muhu vallas on kolm piirkonna alajaama: Tusti 110/35/10, Võiküla 110/35/10 ja Muhu 110/10. Tulevikus võib jääda kaks piirkonna alajaama.

Täiendavate liinide ja alajaamade määramise vajadus on määratletud koostöös Eleringi ja Elektrileviga.

Elektrivarustuskindluse tõstmiseks vajalikud liinid

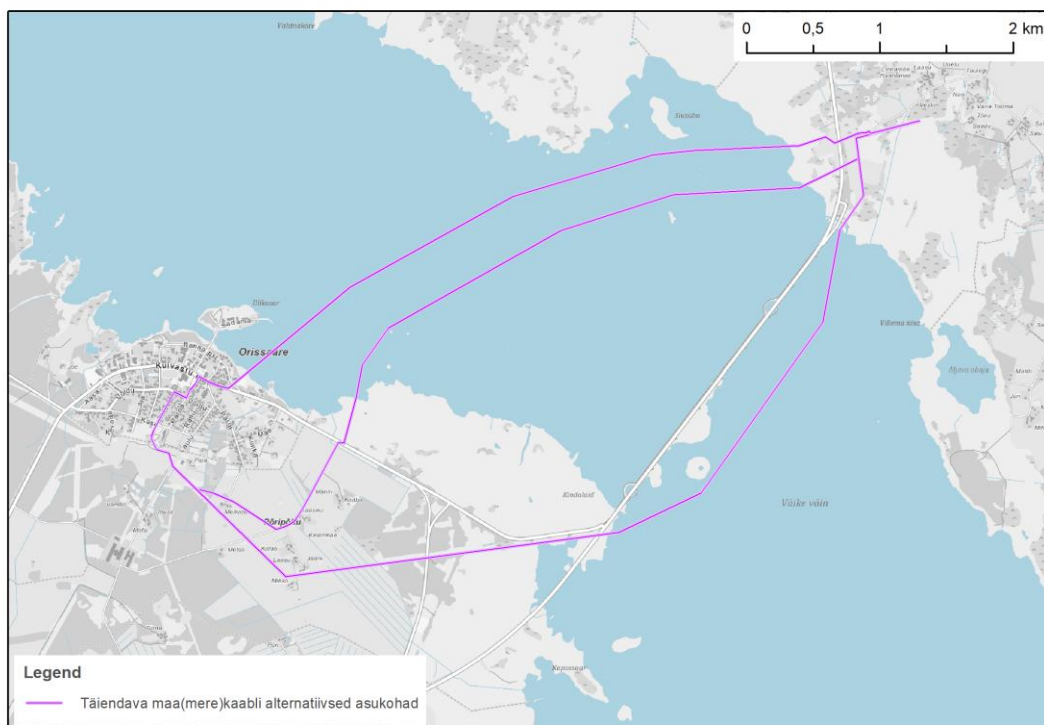
1. Virtsu-Võiküla.
2. Tusti-Orissaare.

Arendustegevuse planeerimine ja elektriliinide rajamine

1. Uute energiamahukate tootmisettevõtete asukoha valikul tasub elektrivõrguga liitumise kulude optimeerimise eesmärgil eelistada olemasoleva piirkonnaalajaama lähedust.
2. 0,4 kV elektriliinide rajamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojektide alusel kokkuleppel võrgu valdajaga.
3. Elektriliinide rajamisel on soovitatav kasutada olemasolevaid trasse ja/või maakaabelliine.



Üldplaneering teeb ettepaneku perspektiivis ka väinatammi õhuliin viia merakaablisse. Põhimõttelisi alternatiive õhuliini pikemas perspektiivis kaablisse viimiseks kirjeldab skeem 6.8.1.1.



Skeem 6.8.1.1. Pikemas perspektiivis rajatava täiendava maa(mere)kaabli põhimõttelised alternatiivid.

Väinatamme õhuliini merakaablisse viimine on üks võimalik arengualternatiiv praegusele olukorrale pikemas perspektiivis.

6.8.2. TUULEENERGIA

Mereäärse alana on Saare maakonnas, sh Muhu vallas, hea tuuleressurss ja potentsiaal arendada tuuleenergeetikat. Peamised takistused tuuleenergeetika arendamisel on elektrivõrkude tootmissuunalise võimsuse ammendumine ja võrgu tugevdamise vajadus ning riigikaitsealased piirangud.

Elektrituulikute paigaldamiseks ja tuulikuparkide rajamiseks sobivad arendusalad ja arenduspiirkonnad ning ülekandeliinide põhimõttelised asukohad määrati Saare maakonnaplaneeringuga⁵³. Muhu vallas tuulikuparkide paigaldamiseks sobivad arendusalasid ja arenduspiirkondi ei ole määratud.

⁵³ Planeering käsitleb vaid maismaa tuuleparke ning ei käsitle üksikuid elektrituulikuid ega meretuuleparke. Meretuuleparkide asukohad määratakse riigi mereala planeeringuga. Maakonna teemaplaneeringust tuleb lähtuda juhul kui soovitakse rajada vähemalt kahest alates 500 kW võimsusega elektrituulikust koosnevat elektrivõrku ühendatavat tuuleparki, milles kasutatakse elektrituulikuid, mille torn on maksimaalselt 175 m kõrge, rootori labade diameeter kuni 150 m

Üksikute tuulikute rajamise võimaluste väljaselgitamiseks koostati valla territooriumi osas ruumianalüüs⁵⁴. Ruumianalüüs käsitles üksikute, 30-250 m kogukõrgusega, tuulikute rajamise võimalikkust, kuid ei käsitletud väiketuuliku⁵⁵. Kuigi täpne elektrituuliku maksimaalne lubatud kõrgus, mis ei vähenda riigikaitselise ehitise töövõimet, selgub iga elektrituuliku püstitamiseks kavandatud alale planeeritava elektrituuliku täpsete asukoha koordinaatide analüüsimisel, võib siiski järeldada, et Muhu valla territooriumile ei saa püstitada tööstuslikke elektrituuliku⁵⁵ ning kõne alla võib tulla vaid väiketuulikute püstitamine.

Koostatud ruumianalüüsi tulemusest lähtuvalt tööstuslikuks tootmiseks mõeldud elektrituuliku⁵⁵ Muhu valla territooriumile ei rajata.

Väiketuulikute kavandamine

1. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada juba elektrituulikute kavandamise algusetapis.
2. Täpne elektrituuliku maksimaalne lubatud kõrgus, mis ei vähenda riigikaitselise ehitise töövõimet, selgub iga elektrituuliku püstitamiseks kavandatud alale planeeritava elektrituuliku täpsete asukoha koordinaatide analüüsimisel Kaitseministeeriumi poolt.
3. Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada mistahes kõrgusega tuulegeneraatorite planeeringud, ehitusprojektid, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis.
4. Elektrituuliku kavandamisel tuleb arvestada müra normtasemetega.
5. Elektrituuliku püstitamiseks kinnistu piirile lähemale kui tuuliku kogukõrgus (mast+laba) peab olema naaberkinnistu omaniku nõusolek.
6. Elektrituuliku masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda elamu õuemaale ega puhkealale. Juhul kui kavandatava elektrituuliku varjud langevad õuemaale või hoonete ehituseks sobivale alale, peab olema kinnistuomaniku nõusolek.
7. Elektrituuliku kavandamisel tuleb detailplaneeringu koostamisel või selle kohustuse puudumisel ehitusprojekti juurde lisada müra modelleerimise ja varjutuse hindamise (varjukaart) tulemused.

ja elektrituuliku maksimaalne kogukõrgus (koos labadega) 250 m, ja ühe elektrituuliku emiteeritav müratase ei ole tugevam kui 110 dB.

⁵⁴ Muhu vallas tuuleenergeetika arendamisvõimaluste analüüs. Muhu Vallavalitsus, 2017. Analüüsiga on võimalik tutvuda Muhu vallavalitsuses.

⁵⁵ Väiketuulikute defineerimisel on lähtutud Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni (ETEA) jaanuaris 2012. a. korraldatud väiketuulikute ümarlaval otsusest Eestis väiketuulik defineerida tuuliku kogukõrgusega kuni 30 m. Kaitseministeeriumiga on ETEA poolt täpsustamisel, millistel tingimustel on võimalik väiketuuliku⁵⁵ Eesti erinevates piirkondades rajada. Ka vajab ETEA hinnangul kiirete tehnoloogiliste arengute tõttu üle vaatamist kokkuleppeline väiketuulikute definitsioon (sh kõrgus), vastava käsiraamatu ("Väiketuulikute ABC") uuendamine on lähiajal plaanis.

Tuuliku kõrgus ja rootori pindala omavad visuaalse poole pealt rohkem mõju tuuliku suuruse määratlemiseks kui tuuliku nominaalvõimsus.



6.8.3. PÄIKESEENERGIA

Saare maakonnas, sh Muhu vallas, on keskmisest väiksemast pilvisusest ja suuremast albeedost⁵⁶ tingituna Eesti parim potentsiaal päikeseenergia tootmiseks. Määravaks teguriks üle 50 kW võimsusega päikeseparkide rajamisel on piisava tugevuse ja võimsusega elektriliinide ning alajaamade olemasolu ja kaugus neist.

Päikeseparkide püstitamine

1. Majanduslikel ja visuaalsetel kaalutlustel on sobilik päikesepaneele paigaldada hoonete katustele ning päikeseparke olemasolevatele ja endistele tööstusaladele, kus on olemas sobivad liitumisvõimalused.
2. Päikeseparkide rajamiseks sobilikena käsitletakse elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvaid lagedaid ja vähemetsaseid alasid.
3. Päikeseparkide väärtuslikule põllumajandusmaale ja kohaliku tähtsusega põllumajandusmaale rajamine on lubatud vallavalitsuse igakordse kaalutusotsuse alusel juhul, kui:
 - 3.1. eesmärk on hoonete päikeseenergiaga varustamine, st tootmine valdavalt omatarbeks. Päikesepaneelid tuleb paigaldada põllumassiivi serva või seotult hoonestatud alaga;
 - 3.2. see on kohaliku kogukonna huvides;
4. Päikesepark peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele.

6.8.4. SOOJAVARUSTUS

Liiva kaugküttepiirkond⁵⁷, samuti võrguga liitumise tingimused ja kord, on määratud Muhu Vallavolikogu määrusega⁵⁸. Kaugküttepiirkonna piirid on kantud maakasutusplaanile „Väljavõttele Liiva küla osas“. Vajadusel on uue kaugküttepiirkonna määramine ja Liiva kaugküttepiirkonna piiride täpsustamine üldplaneeringu kehtestamise järgselt lubatud, lähtudes Muhu valla soojusmajanduse arengukava ülevaatamise tulemustest või uuest arengukavast.

Väljaspool kaugküttepiirkonda on soojavarustus lahendatud lokaalkütte kaudu.

⁵⁶ Pinna valguse peegeldumise näitaja.

⁵⁷ Maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus. Enne kaugküttepiirkonna määramist tiheasustusega uusehitisteks planeeritavale maa-alale tuleb analüüsida soojusvarustuse korraldamise võimalusi.

⁵⁸ Vastu võetud 21.08.2009 nr 50.



6.9. LAIRIBAÜHENDUS

Investeeringud uue põlvkonna lairibavõrkudesse aitavad kaasa ettevõtluse arengule ning inimeste elukvaliteedi paranemisele – paranevad võimalused kasutada uusi infoühiskonna teenuseid oma kodukohas (e-pangandus, e-riik, e-õpe, e-meditatsioon, e-kaubandus, meelelahutus jms). Ka ettevõtetele muudab juurdepääs lairibavõrgule maapiirkonnad nende jaoks oluliselt atraktiivsemateks tegevuskohtadeks⁵⁹.

Uue põlvkonna lairibavõrkude arendamine mõjutab positiivselt Muhu valla majandust.

Lairibavõrgu baasvõrgu ja juurdepääsuühenduste planeerimine

1. Lairibaühenduse baasvõrk rajatakse eelistatult piki riigimaanteid ja kohalikke teid.
2. Kaabliühendused paigaldatakse võimalusel kasutades olemasolevat infrastruktuuri (kaablikanaliseerimine, mastid, postid) koostöös infrastruktuuri omavate ettevõtete ja asutustega.
3. Uute elamu- ning äri- ja tootmispiirkondade arendamisel ning suuremate tee-, vee- ja kanalisatsiooniehituste käigus on otstarbekas koos muude infrastruktuuridega paigaldada koheks ka kiiberoptilised kaablid või kaablikanaliseerimine.

6.10. VEEVARUSTUS JA REOVEEKÄITLUS

Ühiskanaliseerimise arendamine

Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise, võrgustiku rajamise ja rekonstrueerimise aluseks on „Muhu valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2015-2026“ (*edaspidi ÜVK AK*), Muhu valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri ning üldplaneeringuga planeeritud maakasutus.

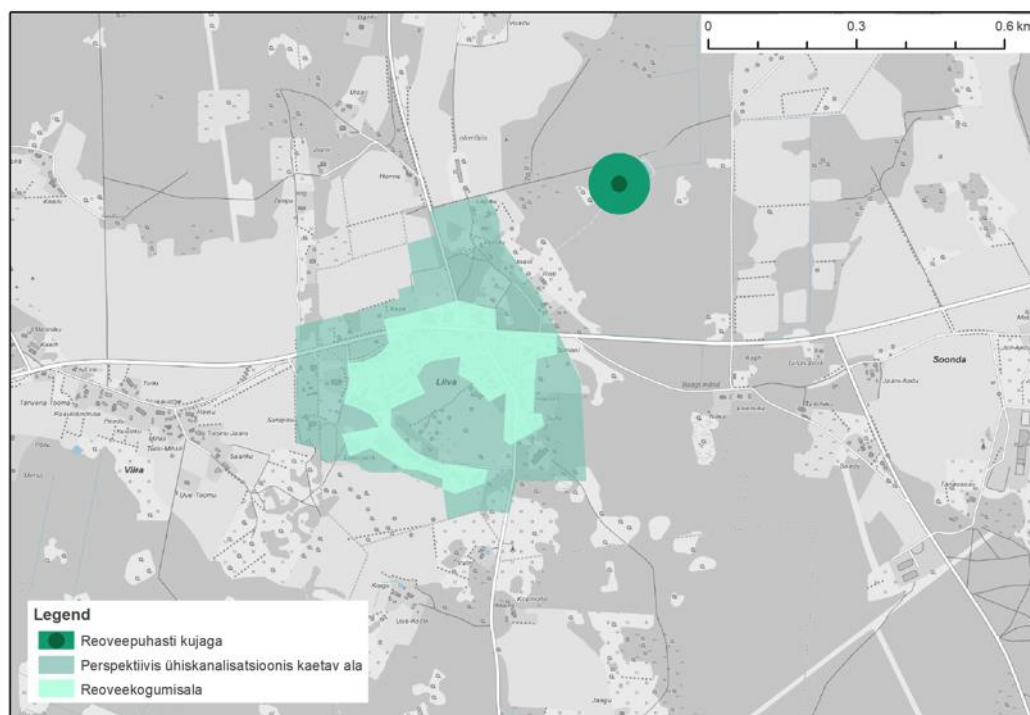
Muhu vallas on ühisveevärgi ja -kanaliseerimisüsteemid Hellamaa, Liiva, Linnuse ja Piiri külas. Muhu valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise prioriteediks vastavalt ÜVK AK-le on olemasolevate kehvas seisukorras olevate kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimine. ÜVK AK näeb ette ühisveevärgi ja -kanaliseerimisüsteemi torustike rekonstrueerimist/rajamist ning liitumisvõimalused uutele kinnistutele.

Muhu vallas on üks keskkonnaministri käskkirjaga kinnitatud **reoveekogumisala** (kus on piisavalt elanikke või majandustegevust reovee kanaliseerimise kaudu reoveepuhastisse kogumiseks või suublasse juhtimiseks) - **Liiva küla** (alla 2000 ie). Liiva küla keskuse maa-ala (kus on lubatud paindlik areng ja erineva kasutusotstarbega maakasutus) väljaspool reoveekogumisala määratakse

⁵⁹ Eesti uue põlvkonna lairibavõrgu arendusvisioon, 2009
<http://www.elasa.ee/public/files/Eesti%20lairiba%20arenguvisioon.pdf>



üldplaneeringuga **perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavaks alaks**, hõlmates keskuse maa-ala väljaspool reoveekogumisala. Perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetav ala asustuse arengumustrist lähtuvalt kirjeldab piirkonda, kuhu planeeritakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikud rajada tulevikus.



Skeem 6.10.1. Liiva küla reoveekogumisala⁶⁰ ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetav ala.

Reoveekäitluse lahendamine reoveekogumisalal ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal Liiva külas toimub õigusaktides sätestatud korras.

ÜVK arendamise kava ülevaatamisel tuleb hinnata, kas vahepealse perioodi jooksul toimunud planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena (elamute, äri- ja tootmisüksuste rajamine) vastab hoonestatud ala reoveekogumisalade määramiseks kehtestatud tingimustele ja kriteeriumitele (arvestades põhjavee kaitstust ja sotsiaal-majanduslikke tingimusi). Vastavalt ülevaatamise tulemustele tuleb vajadusel reoveekogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava ala ulatust ÜVK arendamise kavas korrigeerida.

Mujal valla territooriumil ei ole ühiskanalisatsiooni väljaehitamine suurte kulude tõttu üldjuhul majanduslikult põhjendatud. Reoveed tuleb juhtida kinnistesse kogumismahutitesse, mida tuleb vastavalt täituvusele tühjendada või rakendada reovee kohtkäitluslahendusi ja heitvesi pinnasesse immutada aladel, kus

⁶⁰ keskkonnaregister:

<http://register.keskkonnainfo.ee/envreg/main#HTTPJwqrYg5NhfaaCKqWqf01b2iuG8SAk8>

looduslikud tingimused seda võimaldavad. Kaitsmata põhjaveega piirkonnas on õhukesest pinnakattest tulenevalt pinnase puhastusefekt nõrgem ja nendel aladel tuleb tagada reovee bioloogiline puhastus ning rakendada biopuhasti ja imbväljaku kombinatsioonis omapuhastit. Omapuhastite asukoha valikul tuleb arvestada kujade ja looduskaitsete piirangutega, seetõttu ei pruugi alati nende süsteemide paigaldamine kinnistutele olla võimalik.

Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb lähtuda õigusaktides sätestatud korrast. Süsteemi rajamisel on üldjuhul vajalik koostada hüdrogeoloogiline ekspertiis⁶¹.

Ühisveevärgi arendamine

Joogivee vastavuse kvaliteedinõuetele peab tagama joogivee käitleja. Kuna Liiva ühisveevärgi puurkaevul (katastri nr 12302) nõuetekohane sanitaarkaitsevöönd puudub, planeeritakse uue ühisveevärgi puurkaevu rajamist Liiva küla Raunmäe katastriüksusel (47801:001:0800).

Valla territooriumil, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleks soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev, millega võib kaasneda keskkonnaoht. Võimalusel tuleks soodustada uute majapidamiste liitumist olemasolevate puurkaevude veehaardesse.

6.11. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Muhu valla tuletõrje veevarustus⁶² on lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil. Ülevaade vallas asuvatest tuletõrje veevõtukohtade asukohtadest koos tehnilise seisukorra kirjeldusega on leitav seletuskirja lisas 1.

Looduslikud veevõtukohad ei ole aastaringselt kasutatavad ning valdav osa mahutitest on amortiseerunud. Valla territooriumil peavad olema välja ehitatud üldistes huvides kasutatavad ja tulekustutusvee võtmiseks ette nähtud kohad⁶³, kus on tagatud tuletõrje veevõtukohale esitatud nõuete täitmine. Veevõtukohad peavad olema tähistatud, võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu ja kasutamist. Tagatud peab olema tuletõrjeauto ringipööramise võimalus. Enne veevõtukohtade lõplikku väljaehitamist on vajalik konsulteerida Päästeametiga.

⁶¹ Dokument, mille koostab hüdrogeoloog teatud probleemi või nähtuse selgitamiseks või lahenduste leidmiseks. Levinumalt koostatakse hüdrogeoloogiline ekspertiis veealanduse mõju hindamiseks, põhjavee reostuse ja põhjavee režiimi muutuste selgitamiseks, kaevude ja joogivee sesiundi hindamiseks, tiikide, imbväljakute rajamise puhul jne.

Muhu vallas on peamiselt eesmärgiks määrata põhjavee kõrgeim tase ja aluspõhjakiivimi sügavus hindamiseks immutamise võimalusi.

⁶² Tehniliste vahendite ja rajatiste kogum, mis tagab kustutusvee saamise ja andmise tulekahju puhkemisel.

⁶³ Õigusaktid ja tavapärased ka üldplaneering ei täpsusta, kes veevõtukohta rajab. Praktika tundub olevat, et see on arendaja/omaniku vastutus, kui ei ole kokku lepitud teisiti.



Võrgustiku tihendamise eesmärgil määratakse üldplaneeringuga täiendavad tuletõrje veevõtukohad suuremates külakeskustes. Määratud asukohad on ligikaudsed. Täpsed asukohad selguvad projekteerimise ning maaomanikega kokkuleppe saavutamise tulemusel.

6.12. MAAPARANDUSSÜSTEEMID

Maaparandussüsteemid on valdavalt põllumajandusmaa kuivendamiseks ehitatud drenaažisüsteemid. Kuivendussüsteemide olukord on mitmes piirkonnas ebarahuldav, mõjutades ka teede seisukorda. Eesvooludena kasutatakse Lõetsa peakraavi ja Soonda oja.

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule.

Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele.

Kinnistul asuvad maaparandussüsteemide⁶⁴ registrisse kantud kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada. Maaparandussüsteemide registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga.

⁶⁴ Registrisse kantud maaparandussüsteemidega saab tutvuda Maa-ameti geoportaalis.



7. KORDUVA ÜLEUJUTUSEGA ALAD. MERERANNA EHITUSKEELUVÖÖNDI TÄPSUSTAMINE

Korduva üleujutusega alade määramiseks ja ehituskeeluvööndi täpsustamiseks koostati esmalt analüüs „Muhu valla korduva üleujutusega alade kaardistamine ja ettepanekud ehituskeeluvööndi vähendamiseks Muhu valla üldplaneeringus“ (vt lisa 2). Analüüsi koostamise raames kaardistati Muhu valla rannikul korduvate üleujutuste poolt mõjutatavad alad ning esitati ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Analüüsi tulemusena kaardistatud korduva üleujutusega ala piir on kantud maakasutusplaanile.

7.1. KORDUVA ÜLEUJUTUSEGA ALA

Üleujutus on harilikult veega katmata maa-ala ajutine kattumine veega, kaasa arvatud selline üleujutus, mis on põhjustatud veekogu veetaseme tõusust⁶⁵.

Lähtuvalt looduskaitseaduse paragrahv 35 lõikest 3¹ määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga.

Korduvate üleujutuste poolt mõjutatavate alade määramisel lähtuti mullastikust, taimestikust ja reljeefist. Kohati kulgeb korduva üleujutusega ala piir mööda tavalist veepiiri. Asukohtades, kus tavaline veepiir ja korduva üleujutusega ala piir kattuvad, ei ole korduva üleujutusega ala joonisele märgitud.

Vastavalt looduskaitseadusele koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja looduskaitseaduses sätestatud vööndi laiusest. **Arendus- ja ehitustegevuse planeerimisel tuleb arvestada looduskaitseadusest tulenevate ranna ja kalda kasutamise kitsendustega ning erisustega.**

7.2. MERERANNA EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE

Muhu vallas on mereranna ehituskeeluvööndit vähendatud

1. Pädaste Lahe (47801:007:0873) ja Aerga (47801:007:0613) maaüksuste osas detailplaneeringu joonisel esitatud kruntide pos 1 ja 3 hoonestusalade ulatuses. (Pädaste Laasikse-Nuka, Lahe ja Aerga mü DP, 2017. Keskkonnaameti 03.03.2017 kiri nr nr 7-13/17/1212-2).
2. Pädaste Kadaka maaüksusel maaüksust läbiva kiviaiani maksimaalselt 160 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist (Pädaste Kadaka mü DP, 2017. Keskkonnaameti 15.05.2017 kiri nr 7-13/17/2814-3).

⁶⁵ Veeseadus.



3. Simiste Lõkitsa maaüksusel detailplaneeringuga määratud hoonestusala ja avalikus kasutuses olevast Adjanina teest lähtuva ning hoonestusalani viiva olemasoleva pinnastee ulatuses (Simiste Lõkitsa mü DP, 2017. Keskkonnaameti 16.11.2017 kiri nr 7-13/17/9300-5).
4. Raugi külas Kasesääre maaüksuse (47801:003:0528) ulatuses 50 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist (Raugi Kasesääre mü DP, 2003. Keskkonnaministri 10.07.2001 kiri nr 16-6/2229).

Aladel ja piirkondades, kus ehituskeeluvööndi ulatust on varasemate detailplaneeringute alusel vähendatud, lähtutakse varasemast otsusest ning käesolev üldplaneering ei tee muudatusettepanekuid ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

17.10.2008 kehtestatud Muhu valla üldplaneeringuga vähendati ehituskeeluvööndi ulatust (Keskkonnaministri 15.09.2008 kirjaga nr 16-3/7340-6). Käesoleva üldplaneeringuga täpsustati korduva üleujutusega alade paiknemist, mistõttu muutusid ehituskeeluvööndi lähteandmed. Sellest tulenevalt esitatati nimetatud alade osas uuesti ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Käesoleva üldplaneeringuga vähendatakse täiendavalt mereranna ehituskeeluvööndi ulatust: ajaloolistes talukohtades (aitab kaasa ajaloolise asustus- ja külastruktuuri taastamisele ja ehitustegevusele vastavalt külatüübile); aladel, kus on kehtestatud detailplaneering või antud ehitusõigus (õiguspäraselt menetletud planeeringu kehtestamisega on kinnistuomanikule antud õigustatud ootus ehitusõiguse realiseerimise võimalikkuse osas); avalikuks kasutuseks suunatud puhkemajanduse edendamiseks; sadamates ja sadamate tagamaal (võimaldab ja soodustab sadamate kasumlikumat majandamist ja väikeettevõtluse arengut) ning piirkondades kus olemasolev asustus ning teedevõrk seda toetavad.

Keskkonnaamet on oma 15.12.2021 kirjaga nr 7-13/21/10693-6 ja 15.03.2022 kirjaga nr 7-13/21/10693-10 (milles antid tingimuslik nõusolek Põllumetsa osas) nõustunud ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega järgmiselt:

1. Kesse külas järgmiselt:
 - a. alates Ranna-Sauna katastriüksuse (47801:006:0171) põhjapiirist kuni Mardi katastriüksuse (47801:006:0174) lõunapiirini 30 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist, üldplaneeringuga määratud Kesse-Jaani sadama maa-ala ulatuses 20 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist. Hoonestust on lubatud rajada vaid ajaloolistes talukohtades ja Kesse-Jaani sadama alal.
 - b. Uueõue (47801:006:0469) ja Vanaõue (47801:006:0468) katastriüksuste piires 140 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist.
 - c. Üldplaneeringuga määratud Kesse abaja sadama maa-ala ulatuses 20 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist.
2. Koguva ja Rootsivere külades järgmiselt:



- a. Koguva külas Kalatsehi maaüksuse (47801:001:0136) ja üldplaneeringuga määratud Koguva sadama maa-ala ulatuses 20 meetrini põhikaardi järgest veepiirist.
 - b. Koguva külas Rannaaia katastriüksuse (47801:001:0244) piires sama maaüksuse läänepiirini.
 - c. Rootsivere-Koguva tee (tee nr 21164) ristumisest ehituskeeluvööndiga Koguva küla Ansu katastriüksuse piiril (47801:001:0220) kuni Rootsivere-Koguva tee ristumiseni ehituskeeluvööndiga Rootsivere Värava (47801:001:0282) katastriüksuse piiril kuni Rootsivere-Koguva teeni, välja arvatud Vahtna katastriüksuse (47801:001:0315) osas, kus vähendati ehituskeeluvööndit 100 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist.
 - d. Rootsivere küla Kuressaare metskond 1144 katastriüksuse (47801:001:0326) lõunapiirist kuni Põllu katastriüksuse (47801:001:0024) idapiirini 50 meetrini korduva üleujutusega ala piirist ajalooliste talude taastamise eesmärgil nende algses asukohas.
3. Nautse külas järgmiselt:
- a. Mulgu katastriüksusel (47801:001:0198) ajaloolise Mulgu talukoha kiviaiaga piiratud ala ulatuses.
 - b. Rannaaete katastriüksusel (47801:007:0233) olemasolevast pinnasteest kuni hoiuala piirini ning edasi piki kinnistu piiri kuni Koolielu katastriüksuseni (47801:007:0394).
 - c. Koolielu katastriüksusest (47801:007:0394) Auli katastriüksuseni (47801:007:0981) maaüksuste edelapiiril kulgeva kiviaiani tingimusel, et alal säilitatakse maksimaalses ulatuses kõrghaljastus
4. Linnuse külas järgmiselt:
- a. Silla katastriüksuse (47801:007:0578) hoiualalt välja jääva ala ulatuses.
 - b. Muhu maalinna teeni (tee nr 4780001) piirkonnas, kus ehituskeeluvöönd ulatub nimetatud teest põhja poole.
 - c. Tammiotsa katastriüksusel (47801:001:0618) olemasoleva pinnastee ning korduva üleujutusega ala piirini.
 - d. Piiri-Linnuse teeni (tee nr 4780002) piirkonnas, kus ehituskeeluvöönd ulatub nimetatud teest põhja poole. Alale tohib rajada juurdepääsuteid, tehnovõrke ning põllumajanduslikke ehitisi, kuid mitte elamuhoonestust.
5. Aljava külas järgmiselt:
- a. Mardi katastriüksusel (47801:007:0053) olemasolevast hoonestusest maismaa poole planeeringujoonisel näidatud ulatuses.
 - b. Jüri katastriüksuse (47801:007:0092) ulatuses.
6. Pädaste külas järgmiselt:
- a. Jõe katastriüksusel (47801:007:0217) hoiuala piirist alates kuni Vana-Kärme katastriüksuse (47801:007:0972) idapiirini kuni Jõe tänavani (tee nr 4780222). Vältida tuleb metsamaale hoonestuse ja teede rajamist.
 - b. Kärme katastriüksusest (47801:007:0362) kuni Rehe katastriüksuseni (47801:007:0651) merepoolse kiviaiani.
 - c. Rehe katastriüksuse (47801:007:0651) osas õueala piirini.



- d. Rehemäe katastriüksusest (47801:007:0649) kuni Lautri (47801:007:0872) katastriüksuseni olemasoleva pinnasteeni.
 - e. Lautri (47801:007:0872) katastriüksusest kuni Kadakamäe katastriüksuseni (47801:007:0617) kuni hoiuala piirini, va Taga-Laasikse katastriüksuse idaosas, kus ehituskeeluvööndit vähendatakse 20 meetri ulatuses kuni 130 meetrini põhikaardijärgsest rannajoonest poollooduslike koosluste hooldamiseks vajalike ehitiste püstitamiseks. Kadakamäe katastriüksusel (47801:007:0617) kiviaiaga piiratud ala ulatuses.
 - f. Mäeääre katastriüksuse (47801:007:0501) läänepiirist alates mööda kiviaeda (haritava maa kõlviku piiri) kuni ehituskeeluvööndi piirini Niidi katastriüksusel (47801:001:0978) ning Niidi (47801:001:0978) ja Jaagu (47801:007:0889) ajalooliste talukohtade ning juurdepääsuteede taastamiseks.
7. Simiste külas järgmiselt:
- a. Vana-Tähvena katastriüksusest (47801:008:0002) kuni Adja-Kaistu katastriüksuseni (47801:001:0721) maaüksusi läbiva pinnasteeni, mis on ühtlasi ka hoiuala piiriks. Edasi piki ida-lääne suunalist kiviaeda kuni ehituskeeluvööndi piirini. Vältida tuleb metsamaa ribade hoonestamist.
 - b. Männituka katastriüksuse (47801:008:0706) lõunapiirist kuni Kaldakäbi katastriüksuse põhjapiirini (47801:001:0399) 155 meetrini põhikaardijärgsest rannajoonest.
 - c. Põllumetsa katastriüksuse (47801:001:0490) ulatuses tingimusel, et kogu ehituskeeluvööndi alal säilitakse kõrghaljastus, hoonestusaladena on lubatud rajada katastriüksuse Lõunaranna sadama poolsesse osasse kuni 20% kinnistu pindalast. Lubatud on rajada väikesemahulist turismindusega seotud hoonestust ja vajalikke tehnovõrke, juurdepääsuteeid. Suurema mahuga tegevused on keelatud. Elamu ehitatakse välja poole ranna ehituskeeluvööndit.
 - d. Lõunaranna sadama (47801:001:0573) maa-ala ulatuses 20 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist.
 - e. Valka katastriüksuse (47801:008:0570) lõunapiirist Tähvena katastriüksuse põhjapiirini (47801:008:0235) kuni hoiuala piirini ning edasi kuni Lahe katastriüksuse (47801:008:0269) põhjapiirini olemasoleva kiviaiani. Hoonestada on lubatud põllumaa.
 - f. Simiste külateeni alal, kus ehituskeeluvöönd ulatub sellest põhja poole ning Ranna (47801:008:0194), Kalda (47801:008:0137) ja Kalda (47801:008:0130) katastriüksuste osas kiviaedadega piiritletud alade osas.
8. Rässa külas järgmiselt:
- a. Rässa külas Saadu maaüksusel (47801:006:0468) kiviaiaga piiritletud ala ulatuses ajaloolise talukoha taastamiseks selle algses asukohas ning juurdepääsutee taastamiseks.
 - b. Põlluotsa katastriüksuse (47801:006:0295) põhjapiirist Saare katastriüksuse (47801:008:0732) keskosani kuni kehtiva hoiuala piirini. Edasi Saare katastriüksuse (47801:008:0732) keskosast kuni Kalda katastriüksuse (47801:008:0345) keskosani olemasoleva (merepoolseima) kiviaiani ja sealt edasi Härma katastriüksusel (47801:008:0317) hoiuala ja ehituskeeluvööndi piiride ristumiseni kehtiva hoiuala piirini.
 - c. Ehituskeeluvööndi ristumisest Juula tee (tee nr 4780367) ning hoiuala piiriga Härma katastriüksuse (47801:008:0317) idaosas kuni hoiuala piiri ning



- ehituskeeluvööndi ristumiseni Ingli katastriüksuse (47801:008:0407) idapiiril kehtiva hoiuala piirini.
- d. Lautri (47801:008:0340) ja Vesiaia (47801:008:0330) katastriüksustel ajaloolise Vesiaia talukoha ja olemasoleva hoonestuse alal planeeringujoonisel märgitud ulatuses.
9. Võikülas järgmiselt:
- a. Ranna katastriüksusel (47801:008:0641) asuva kiviaia ristumisest ehituskeeluvööndiga piki kiviaeda kuni Rooranna katastriüksuse (47801:008:0644) idapiirini.
- b. Patarei katastriüksusest (47801:008:0368) Posti katastriüksuseni (47801:001:0789) haritava maa (põllumaa) kõlvikupiirini.
- c. Roo katastriüksuse (47801:008:0617) läänepiirini ja edasi piki katastriüksuse põhjapiiri ja selle mõttelist pikendust kuni selle ristumiseni ehituskeeluvööndiga.
10. Igakülas Eku katastriüksusel (47801:001:0751) kiviaiaga piiratud ala ulatuses. Edaspidine puhkekoha arendus tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.
11. Paenase külas Mere-Kraavi maaüksuse (47801:002:0010) endise taluhoonestuse asukohas 70 meetri laiuselt ca 250 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist.
12. Rannakülas Vana-Vesiaia katastriüksuse (47801:002:0089) ja Viherpuu katastriüksuse (47801:002:0399) õuealade merepoolse piirini. Edasi Värava katastriüksusest (47801:002:0355) Kraavisuu katastriüksuse (47801:002:0337) keskosani olemasoleva kiviaiani. Edasi piki hoiuala piiriks olevat pinnasteed kuni selle ristumiseni ehituskeeluvööndiga Uue-Käärü katastriüksusel (47801:002:0320). Loodusliku rohumaa kõlvikule ehitades tuleb rohumaa säilitada maksimaalses võimalikus ulatuses.
13. Üldplaneeringuga määratud Tamse sadama maa-alal Sarapuu katastriüksusel (47801:002:0353) 20 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist planeeringujoonisel näidatud ala ulatuses.
14. Nõmmkülas järgmiselt:
- a. Toomu-Mihkli katastriüksuse (47801:003:0460) lõunapiirist kuni Kalatööstuse katastriüksuse (47801:003:0185) idapiirini 30 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist, üldplaneeringuga määratud Seanina sadama maa-ala ulatuses 20 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist.
- b. Kõrkja katastriüksusel (47801:003:0012) 100 meetrini põhikaardijärgsest rannajoonest, seejärel üldplaneeringuga määratud Vörkaia sadama maa-ala ulatuses 20 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist, ja edasi piki Ranna katastriüksusel (47801:003:0017) olemasolevat kiviaeda kuni selle ristumiseni kehtiva ehituskeeluvööndiga 100 meetrini põhikaardijärgsest rannajoonest.
- c. Muda-Saadu (47801:003:0617) ja Muda (47801:003:0059) katastriüksustel olemasolevate õuemaade ja nendevahelise ala ulatuses kuni olemasoleva kiviaiani.
15. Kallaste külas järgmiselt:
- a. Kallaste sadama tagamaal joonisel esitatud ulatuses ning üldplaneeringuga määratud Kallaste sadama maa-ala ulatuses 20 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist.



- b. Kallaste külas Lautri katastriüksuse (47801:003:0318) ning nimetatud katastriüksuse ja ehituskeeluvööndi piiri vahele jääva ala ulatuses 120 meetrini põhikaardijärgsest rannajoonest. Arvestada tuleb II kaitsekategooria taimeliigi esinemisega alal.
 - c. Pireti katastriüksuse (47801:003:0325) idapiiri mööda 120 meetri võrra ning edasi mööda kõlvikupiiri kuni selle ristumiseni ehituskeeluvööndi piiriga läänes.
16. Lalli külas järgmiselt:
- a. Sadama katastriüksusel (47801:005:0465) 20 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist.
 - b. Lalli külas Mihkli katastriüksuse (47801:005:0292) idapiiril kehtiva ehituskeeluvööndi joone ja olemasoleva kiviaia ristumisest piki kiviaeda kuni Roosna teeni, edasi piki Roosna teed kuni Uuetoa katastriüksuse (47801:005:0415) õueala piirini, edasi piki õueala ja kõlviku piire kuni Lõetsa-Lalli teeni.
17. Võlla ja Tusti külates järgnevalt:
- a. Võlla küla Argo katastriüksuse (47801:006:0367) loodepiiri ristumisest ehituskeeluvööndiga, piki kiviaeda kuni Võlla külateeni.
 - b. Piki Võlla külateed kuni Vana-Jüri katastriüksusel (47801:006:0229) asuva Sadama katastriüksuse juurdepääsuteeks oleva pinnasteeni. Piki nimetatud teed Vana-Jüri katastriüksuse idapiiril asuva kiviaiani. Edasi piki Tusti küla Kristiini (47801:008:0485) ja Sadama Kristiini (47801:008:0666) katastriüksuste põhjapiiri nimetatud katastriüksuste ulatuses.
18. Kuivastu külas järgmiselt:
- a. Merevälja katastriüksuse lõunapiiri ristumisest ehituskeeluvööndiga, piki kinnistu lõunapiiri kuni selle ristumiseni veekaitsevööndiga. Edasi üldplaneeringuga määratud Kuivastu sadama maa-ala ulatuses 20 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist. Edasi piki Tõnise (47801:008:0255) ja Juurika (47801:008:0254) katastriüksustel asuvat teed kuni selle ristumiseni ehituskeeluvööndiga.
 - b. Tammikülje (47801:008:0685) katastriüksuse põhjapiirist 210 meetri ulatuses lõuna suunas 200 meetrini põhikaardijärgsest rannajoonest.
 - c. Jõe maaüksuse (47801:006:0008) endise taluhoonestuse asukohas 50 meetri laiuselt 70 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist.

7.3. AVALIK JUURDEPÄÄS MERERANNALE

Juurdepääs mererannale riigiteede ning kohalike teede ja kinnistute kaudu

1. Kuivastu sadam
2. Väikese väina tamm
3. Rootsivere küla Vahtna maaüksus
4. Linnuse küla Tammiotsa maaüksus
5. Nõmmküla küla Võrkaia sadamatee
6. Kallaste küla Kallaste sadamatee

Täiendavalt määratakse kallasrajale avalik juurdepääs



1. Paenase küla Oosaare (Oosaare puhkeala ja lautrikoht)
2. Rannaküla Sarapuu kü (Tamse sadam)
3. Kallaste küla Andovälja kü (Üügu lauter)
5. Lalli küla Uuetoa (Lalli supelrand)
6. Võlla küla Härma (Võlla lautrikoht)
7. Võiküla Panga (Võiküla lautrikoht)
8. Pädaste küla Rehemäe (Pädaste supelrand)
9. Aljava küla Tõnu (Aljava lautrikoht)

Kallasraja sulgemist üldplaneeringuga ei planeerita.

Edasisel planeerimisel ja ehitustegevuse korraldamisel tuleb määrata täiendavalt juurdepääs kallasrajale olukorras, kui rannal planeeritakse äri- ja teenindushoone, ühiskondliku- või kultuurihoone, puhke- ja majutusasutuse rajamist. Oluline on säilitada juurdepääsukoridorides looduslik keskkond võimalikult suures ulatuses, mis on sobilik puhketegevuseks ning on kogu ulatuses avalikuks kasutamiseks.



8. KESKKONNATINGIMUSED

8.1. MÜRA NORMTASEMED

Eestis on keskkonnamüra normväärtused kehtestatud keskkonnaministri määrusega⁶⁶ (vt lisaks KSH aruande eelnõu ptk 7.12.5). Määruse nõudeid tuleb täita linnade ja asulate planeerimisel ning ehitusprojektide koostamisel. Määrust ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töökeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Müratundlike alade kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele

- I kategooria – puhke- ja virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad.
- II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaaltoetuste ning elamu maa-alad, rohealad (välja arvatud rohealad, mis planeeritakse kaitsehaljastusena toimimaks puhvrina müra, visuaalse ja mentaalse mõju puhul).
- III kategooria – keskuse maa-alad ja segafunktsiooniga alad (nt elamu- ja ärimaa segafunktsioon).
- IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad (müra suhtes vähem tundlikud hooned ehk bürood, teenindus- ja ametiasutused jne).
- V kategooria – äri- ja tootmise maa-alad, sadama maa-alad, jäätmeäritluskohad (rakenduvad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded; ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müratundlikeks aladeks).
- VI kategooria – liikluse maa-alad ja teed (ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müratundlikeks aladeks).

Planeeringutes ja projekteerimisel kasutatavad müra normtasemete liigitused

- Müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid.
- Müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Planeeringust huvitatud isik tagab, et müra sihtväärtust ei ületata.

Hajaasustusega alal uute elamumaade planeerimisel on reeglina asjakohane II kategooria alade nõuete rakendamine. Kompaktse hoonestusega multifunktsionaalsetes piirkondades tuleb reeglina müra normväärtuste

⁶⁶ Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.



rakendamisel lähtuda III kategooria ehk keskusteala (asulate või linnaosade keskused ja muud segafunktsiooniga piirkonnad) nõuetest.

8.2. KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMINE

Kliimamuutustega kaasnevatest riskidest kõige olulisemad on tõenäoliselt:

- temperatuuritõus;
- sademete hulga suurenemine;
- merepinna tõus ja sellest tulenev kaldaerosioon;
- tormide sagenemine.

Kliimamuutustega kaasnevate mõjudega on arvestatud maakasutus- ja ehitustingimuste määramise kaudu. Riskid on maandatud, kui:

1. ehitatakse välja nõuetele vastavad üldistes huvides kasutatavad veevõtukohad (tagatakse päästevõimekus);
2. tagatakse maaparandussüsteemide toimimine ja maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide läbilaskevõime;
3. kavandatakse toimivad sademeveesüsteemid ja sademevesi immutatakse maksimaalselt oma krundil;
4. uute arendusalade täpsemal planeerimisel:
 - 4.1. tagatakse haljasalade, roheribade jt rohestruktuuride olemasolu;
 - 4.2. parklate rajamisel kasutatakse keskkonnasäästlike lahendusi ja vett läbi laskvaid materjale.

8.3. RADOON

Geoloogilisest ehitusest tulenevalt ulatub Muhu valla pinnaste radoonisisaldus kõrgest kuni normaalseni. Muhu valla lääneosa pinnasõhus on maksimaalne radoonisisaldus kõrge, vahemikus 50-100 kBq/m³, ning valla kesk- ja idaosas normaalne, vastavalt vahemikus 30–50 ja 10–30 kBq/m³ (vt täpsemalt KSH aruande ptk 7.12.1).⁶⁷

Kuna ka normaalse radooniriskiga piirkonnas võib lokaalselt esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ning radoonisisaldus võib varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade tagant (~100 m), tuleb lähtuda järgnevast:

1. vajadusel rakendada standardis EVS 840:2017 „[Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“ esitatud radoonikaitse meetmeid;
2. normaalse (10-50 kBq/m³) radoonisisaldusega aladel tuleb avalike hoonete ja hoonete puhul, kus personal viibib alaliselt kohapeal, siseruumide õhu radoonisisaldust ehituslike võtetega vähendada (paigaldada hoone alla radooni kogumise torud või võimaldada välisõhu juurdepääs hoone alla; paigaldada ventilatsioonisüsteem vms meetmed). Soovituslik on hoonete

⁶⁷ Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlas. Eesti Geoloogiakeskus, Tallinn 2017



kavandamisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, eelnevalt teha detailsemad radooniriski uuringud ja vajadusel rakendada standardis esitatud radoonikaitse meetmeid.



9. VALMISOLEK HÄDAOLUKORRAKS

Saare maakonnas esineda võivate hädaolukordade, nende riskiastmete ning õnnetuste ennetavate ja mõju leevendamise võimaluste osas annab ülevaate dokument „Saare maakonna riskianalüüsi kokkuvõte 2008. a“.

Suurimad ohud on seotud loodusõnnetuste, tulekahjude, plahvatuste ja transpordiõnnetustega.

Esmast tähelepanu pälvib piirkonna elektrienergia ja side pikaajaline katkemine, mille esinemise korral katkeb praktiliselt kogu ettevõtluse ja elutähtsate valdkondade tegevus maakonnas. Kuna maakonnas, sh Muhu vallas, puuduvad paljudel objektidel elektrigeneraatorid, ollakse täielikult sõltuv üldisest elektriühendusest mandriga.

Väga olulised mõjurid saarte seisukohalt on tormid ning tuuled – tugeva tuule tõttu (kiirus üle 25 m/sek) võib katkeda mandri ja saarte vahel igasugune ühendus, mille tõttu võib kannatada/olla häiritud piirkonna varustatus ning lisajõudude saabumine. Taolise ühenduse puudumise tõenäosus on 2-5 korda aastas, kusjuures liikluse katkemine võib olla erineva pikkusega. Nt 2005. aasta jaanuaritorm katkestas liikluse 24 tunniks.

Tulekahjud või plahvatused võivad olla tingitud inimlikust faktorist, milleks on hooletus (näiteks lahtise tule kasutamine), lohaku, tehnoloogiliste nõuete eiramine käitlemis- ja tootmisprotsessis ning kuritegelik tegevus või indiviidide tegevusetus. Teiseks põhjuseks on loodusjõud (äike, torm jne.). Raskete tagajärgedega tulekahju või plahvatus (näiteks gaasiplahvatus suures elumajas) võib olla seotud massiürituse läbiviimisega (spordi- ja meelelahutusüritused), raskendatud evakuaatsiooni tingimustega (keerulise planeeringuga hooned, hotellid) või abituid inimesi koondavate (lasteasutused, hooldekodud, raviasutused) asutustega.

Transpordiõnnetustega seotud hädaolukorrad on seotud ohtlike ainete veo ning paljude kannatanutega. Suurõnnetused ohtlike ainete transpordil võivad tekkida maanteel. Paljude kannatanutega transpordiõnnetuse kategooria alla läheb ka sadamas toimunud laevaõnnetus.

Üldplaneeringu koostamisel on võimalike riskiteguritega arvestatud. Ohtlike ettevõteteid ning suurõnnetusohuga ettevõteteid üldplaneeringuga ei kavandata. Kui ohtlike ettevõteteid planeerida, tuleb need rajada eluhoonetest ja ühiskondlikest hoonetest vähemalt 300 m kaugusele.

Elektrivarustuskindluse tõstmiseks on vajalik täiendavate 110 kV kaablite paigaldamine Mandri-Eesti ja Muhu saare vahele.

Üldplaneeringuga on seatud tingimuseks tagada planeerimis- ja ehitustegevusel objektidele juurdepääs eriotstarbeliste sõidukitega. Teedevõrk ja juurdepääsuteed tuleb planeerida viisil, mis tagab õnnetuste korral päästeautode juurdepääsu ja ümberpööramise võimalus. Reageerimiseks merepääste sündmustele tuleb



sadamates tagada merepäästega seotud taristu olemasolu, lahendada juurdepääs, veeskamise ja ümberpööramise võimalus päästetehnikale.

Sertifitseerimata kopteriväljakud asuvad Pädaste ja Levalõpme külas. Kopteriväljakud võimaldavad kopteri õhkutõusmist ja maandumist ning on vajadusel kasutatavad päästetööde läbiviimiseks.



10. KSH TULEMUSTEGA ARVESTAMINE

Üldplaneeringu elluviimisega kaasneva olulise ebasoodsa keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks kavandatud meetmed ning hinnangud nende meetmete eeldatavale tõhususele on antud KSH aruande ptk 9. Esitatud leevendusmeetmed on valdavas osas pigem suunised edasise tegevuse kavandamiseks, et ära hoida olulise negatiivse keskkonnamõju tekkimist.

Olulise keskkonnamõjuseireks kavandatud meetmed ja mõõdetavad indikaatorid on antud KSH aruande ptk 10. KeHJS-e § 42 lg 10 järgi on seiremeetmete eesmärk teha varakult kindlaks, kas strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneb oluline keskkonnamõju, ning rakendada ebasoodsat keskkonnamõju vältivaid ja leevendavaid meetmeid. KeHJS-e § 42 lg 11 ja 12 järgi on koos strateegilise planeerimisdokumendiga kehtestatud seiremeetmed strateegilise planeerimis-dokumendi elluviijale järgimiseks kohustuslikud. Seirel võib kasutada olemasolevat keskkonnaseiresüsteemi või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju jälgimiseks kavandatud seiret. Seire võib toimuda ühe või mitme strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatud tegevuse raames.

Keskkonnaseire on keskkonnaseisundi ja seda mõjutavate tegurite järjepidev jälgimine, mis hõlmab keskkonnavaatlusi, vaatlusandmete kogumist, töötlemist ja säilitamist, vaatlustulemuste analüüsimist ning muutuste prognoosimist.⁶⁸

Kohaliku omavalitsuse üksus korraldab keskkonnaseiret talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks või oma töö korraldamiseks. Keskkonnaseire programmi täitmise ja selle alusel kogutavate keskkonnaseire andmete töötlemise ja säilitamise korra kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus, arvestades riikliku keskkonnaseire kohta sätestatud nõudeid.

Arvestades planeeringutega kavandatava tegevuse suurt mõju Muhu valla keskkonna kujundamisel, vajadusega tagada tervislik ja elanike ootustele vastav ümbritseva ja sotsiaalse keskkonna seisund ning omavalitsuse töö paremaks korraldamiseks soovitab KSH lülitada keskkonnaseire programmi ruumilise planeerimise seire indikaatorid ja nende analüüsi.

Muhu valla üldplaneeringu elluviimisega kaasneva tegevuse mõjude mõõtmiseks on soovitav rakendada järgmisi indikaatoreid:

1. naabrussuhetel ja avalikul huvil põhinevate vastuväidete arv detailplaneeringute menetlemisel, neist rahuldamata jäänud vastuväidete osakaal;
2. üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute osakaal;
3. rohealade pindala muutumine absoluutsuuruses ja elaniku kohta;
4. ülenormatiivse müraga piirkonna suurus, seal elavate elanike arv ja osakaal;
5. keskmine elamukruntide suurus piirkonnas;

⁶⁸ Keskkonnaseire seaduse § 2 lg 1; eRT: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072017027?leiaKehtiv>



6. kortermajades elavate elanike osakaal;
7. valda läbivate ja vallast lähtuvate liiklusvoogude suhe;
8. kergliiklusteedega varustatus (meetrit elaniku kohta);
9. ühistranspordi kasutajate osakaal;
10. laste koolitee: jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga, autoga, muu – osakaal;
11. eramootorsõidukitega tehtud sõitude osakaal.

Mõõtmise sagedus: üks kord aastas.

Oluline keskkonnaseire rakendus kohaliku omavalitsuse tasandil on kehtestatud planeeringute regulaarne ülevaatamine vastavalt PlanS-i § 4 lõike 2 punktile 6 ning üldplaneeringu puhul vastavalt §-le 92.

Üldplaneeringu ülevaatamisega selgitatakse välja ja vaadatakse üle (PlanS § 92 lg 2):

1. planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
2. planeeringu vastavus käesoleva seaduse eesmärgile;
3. planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
4. planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus;
5. kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus;
6. muud planeeringu elluviimisega seotud olulised küsimused.

Seda ülesannet/kohustust tuleb käsitleda võimalusena analüüsida planeeringute elluviimisega kaasnevaid mõjusid ja kavandada ilmnenud ebakõladele uute planeeringutega leevendavaid meetmeid.

Sagedus: KOV-i valimisperiood 4 aastat.

Üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut võib algatada ainult väga põhjendatud vajadusel ja see peab jääma harvaks erandiks. Vallavalitsusel on soovitatav kehtestada kord, millega üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemisel rakendatakse kohustuslikke leevendavaid meetmeid lähikonnas, et tagada üldplaneeringuga seatud põhimõtete ja eesmärkide saavutamise võimalus. Kui vastavaid mõjusaid meetmeid pole osapooli rahuldavalt võimalik rakendada, siis tuleks käsitletava piirkonna kohta koostada ja kehtestada osaüldplaneering enne vastuolusid põhjustava detailplaneeringu kehtestamist.

Lisaks sellele on Muhu valla üldplaneeringu realiseerimise seisukohalt oluline tagada nende seiremeetmete rakendamine, mida kavandatakse:

1. ettevõtetele keskkonnalubade väljastamisel;
2. veekogude valgalade kaitseks;
3. kaitsealade kaitsekorralduskavadega;



4. teiste, üldplaneeringu lahendusega kooskõlas olevate kavade, planeeringute ja projektide realiseerimiseks.

Muhu valla territooriumil on arvukalt seirejaamu, kus teostatakse riiklikku seiret (taimestiku, loomastiku, põhjavee, raskmetallide seire) vastavalt kindlaksmääratud programmidele.⁶⁹

Kõikide ülalnimetatud seireliikide tulemusi on võimalik keskkonnakaitseolukorra parandamise eesmärgil tegevuste edasisel kavandamisel arvesse võtta. Muhu valla üldplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju seire tuleks ühitada naabervaldades rakendatava analoogse regionaalse seiresüsteemiga, et saada omavahel võrreldavaid andmeid. Oluline on ka Muhu valla erinevate strateegilise (sh ruumilise) planeerimise dokumentide KSH-des kavandatud seiremeetmete ja mõõdetavate indikaatorite omavaheline kooskõla.

⁶⁹ Vt keskkonnaregister: <http://register.keskkonnainfo.ee>; seisuga 19.09.2018 oli Muhu vallas 54 seirejaama



11. ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub valla eelarve vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi erinevatest Eesti ja Euroopa fondidest ning eraarendajatelt. Elamu-, tootmis- ja ärimaade arendamine toimub reeglina eraarendaja soovil ja rahastamisel.

Planeeringu rakendamiseks vajalikud tegevused (lähtudes peamiselt avalikest huvidest ja majanduslikest võimalustest)

1. Erateede avalikuks kasutamiseks määramine. Selleks kokkulepete saavutamine ja lepingute sõlmimine.
2. Puhkealade ja liikumisradade võrgustiku välja arendamine.
3. Tuletõrje veevarustuse lahendamine, selleks üldistes huvides kasutatavate ja tulekustutusvee võtmiseks määratud veevõtukohtade väljaehitamine.



LISAD

Lisa 1. Tuletõrje veevõtukohad

Asula	Lähiaadress	Veevõtukoha liik	Viida asukoht	Maht m ³	Tehniline seisukord
Hellamaa	Veskimäe	Mahuti	Puudub	100	Vajab korrastamist
Hellamaa	Tihuse	Veevõtu-kaevuga tiik	Puudub	-	Töökorras
Hellamaa	Pärna	Mahuti	Puudub	50	Vajab korrastamist
Kallaste	Kallaste-Ranna	Looduslik	Puudub	-	Ei vasta nõuetele
Koguva	Koguva sadam	Looduslik	Puudub	-	Ei vasta nõuetele
Koguva	Põllu-Andruse	Mahuti	Viidad külas, mahuti juures puudub	50	Teadmata seisukord
Kuivastu	Kuivastu sadam	Looduslik	Puudub	-	Ei vasta nõuetele
Lalli	Lalli sadam	Looduslik	Puudub	-	Ei vasta nõuetele
Liiva	Hariduse	Mahuti	Mahuti kõrval	100	Vajab korrastamist
Liiva	Liiva kauplus	Mahuti	Puudub	270	Töökorras
Liiva	Kiriku	Mahuti	Puudub	50	Halvas seisukorras
Liiva	Kiriku	Mahutid	Mahuti kõrval	2*50	Töökorras
Liiva	Trassi	Mahuti	Mahuti kõrval	200	Töökorras
Linnuse	Tammioisa	Looduslik	Puudub	-	Ei vasta nõuetele
Linnuse	Tiigi	Looduslik	Puudub	-	Ei vasta nõuetele
Lõetsa	Täkutalli	Mahuti	Puudub	Ca 25	Teadmata seisukorras
Mõega	Karjaatia	Mahuti	Puudub	100	Halvas seisukorras
Nurme	Aljavalauda	Mahuti	Puudub	100	Halvas seisukorras
Nõmmküla	Reformimata riigimaa	Mahuti	Puudub	Ca 25	Teadmata seisukorras



Nõmmküla	Võrkaia sadam	Looduslik	Puudub	-	Töökorras
Nõmmküla	Kaalumaja	Mahutid	Puudub	Ca 2*15	Vajab korrastamist
Piiri	Teeveere	Mahuti	Mahuti kõrval	50	Töökorras
Piiri	Karjalasma metksond	Mahuti	Puudub	Ca 150	Vajab korrastamist
Piiri	Töökoja	Mahuti	Puudub	100	Vajab korrastamist
Pädaste	Pädaste mõisa õuel	Looduslik	Puudub	-	Ei vasta nõuetele
Pädaste	Pädaste sadam	Looduslik	Puudub	-	Ei vasta nõuetele
Raugi	Asplivälja	Mahuti	Mahuti kõrval	50	Töökorras
Ridasi	Tika	Mahuti	Puudub	100	Halvas seisukorras
Ridasi	Tika	Mahuti	Mahuti kõrval	100	Teadmata seisukorras
Simiste	Kuivastu-Pädaste-Liiva tee	Looduslik (Soonda oja)	Puudub	-	Ei vasta nõuetele
Simiste	Lõunaranna sadam	Veevõtu-kaevuga Looduslik	Veevõtu-kaevu kõrval	-	Töökorras
Soonda	Risti-Virtsu-Kuivasu-Kuressaare tee	Looduslik (Soonda oja)	Puudub	-	Ei vasta nõuetele
Soonda	Platsi	Mahuti	Mahuti kõrval	100	Töökorras
Soonda	Väetisekuuri	Mahuti	Puudub	100	Halvas seisukorras
Soonda	Väetisekuuri	Mahuti	Puudub	100	Vajab korrastamist
Tupenurme	Tupenurme karjäär	Looduslik	Puudub	-	Ei vasta nõuetele
Tusti	Jürgeni	Mahuti	Puudub	50	Töökorras

Lisa 2. Muhu valla korduva ülejutusega alade kaardistamine ja ettepanekud ehituskeeluvööndi vähendamiseks Muhu valla üldplaneeringus.

Esitatud eraldiseisva dokumendina.

